



Genossenschaft **LEBENSRAUM BELMONT**

*Einfach zusammen leben, ganz Mensch sein, es ist möglich, jetzt*

*Leitidee, 24.07.2013*

## *GenossenschafterInnen*

Agnes Hidveghy, Amden  
Anne-Marie Staub, Oberrrieden, Vorstand  
Beatrice Stoffel, Bern, Vorstand/Präsidentin  
Eliabeth von Gunten, Bern  
Elisabeth Rutishauser, St. Gallen, seit 28. März 2016  
Katharina Onigkeit-Zürcher, Bern  
Marlis Küng, Belp  
Reijo Oksanen, Amden  
Renate Sträuli, Wilderswil, Vorstand  
Ruth Aschwanden, Zürich, Vorstand  
Sylvia Zübli, Gretzenbach, seit 28. März 2016

## *Adresse*

Genossenschaft LEBENSRAUMBELMONT  
Oberdorfweg 4, 3812 Wilderswil, Telefon +41 (0)33 530 03 09  
mail@lebensraumbelmont.ch, www.lebensraumbelmont.ch

## *Zu Beginn*

Es ist ja so faszinierend, im Jahr 2016 dabei zu sein, wenn lang Gehegtes Form annimmt!  
Zu beobachten, welche weitreichenden Auswirkungen ein Materialisieren von Plänen auf so vielen Ebenen in so vielen Bereichen hat.

Es vertieft sich die Erfahrung, wie sehr menschlicher, natürlicher Umgang miteinander einen solchen aus dem Umfeld zurück lockt.

Es verstärkt sich die Entschiedenheit, mit Gegebenem kreativ umzugehen, Spielräume auszuloten und das Herz weit zu öffnen für neue Lösungen in allen Lebensbereichen.

Die Grundlage für diesen Jahresbericht bilden Plakate, auf denen jede Genossenschafterin notierte, woran sie sich im vergangenen Jahr besonders erinnert und was für Fragen und Anliegen sie beschäftigt haben.

Dabei zeigte sich unmittelbar, welche Fülle an Facts, Entscheidungen, Situationen und Kreationen dieses Genossenschafts-Jahr geprägt haben.

In der weiteren Verarbeitung dieser Erinnerungen bis zum jetzt vorliegenden Bericht wachsen Staunen und Dankbarkeit über das, was einer kleinen Gruppe von Menschen in einem freien Miteinander mit einer gemeinsamen Ausrichtung auf ein grösseres Ganzes hin möglich ist!

Es ist, als hätte die Ereignisdichte dieses Jahres zu einer vertieften Lebendigkeit, Vertrautheit und Präsenz im Lebensraum Belmont geführt.

Die neue Aufmachung unseres Jahresberichtes – geheftet, eingestreute Fotos, grössere Seitenzahl – möchte die ganze Jahres-Fülle bestmöglichst illustrieren und im handlichen Format die Leser und Leserinnen zu mehrmaligem Durchblättern anstiften.

Wilderswil, 4. März 2016

Beatrice Stoffel

## Die Inhalte dieses Jahresberichtes

- Das untenstehende Wabenbild zeigt Ansprechpersonen und Verantwortlichkeiten.
- Die Chronologie der Ereignisse auf der gegenüberliegenden Seite gibt einen Themen-Überblick; die angeführten Schriftfarben entsprechen einem der fünf Ressorts, denen die Ereignisse schwerpunktmässig zugeordnet werden:

GENOSSENSCHAFT - BETRIEB - SPIRITUALITAET - BAUEN - FINANZEN

- Die Berichte Seite 4 - 15 illustrieren Geschehnisse in den fünf oben genannten Ressorts oder Themenkreisen. Manches Ereignis könnte in allen oder zumindest in mehreren Ressorts angeführt werden, so sehr durchdringen, bedingen und beeinflussen sie sich gegenseitig.
- Auf den Seiten 16 – 20 folgen die Jahresrechnung mit Anhang und die prüferische Durchsicht.

## Gremien – Arbeitsverteilung – Experten



## Chronologie der Ereignisse 2016

21. Januar Öffentlicher Mitwirkungsanlass zur Überbauungsordnung
23. Januar 1. Belmont-Tag mit Interessiertentreffen mit 21 Erwachsenen und 3 Kindern  
Unterschreiben der Baubewilligungsdokumente fürs Familienhaus
31. Januar Infotag zur Permakultur mit Marcus P. Pan
27. Februar Teil 1: GV mit allen 11 GenossenschafterInnen  
Teil 2: „Das Neue Geld“ Info- und Diskussionsanlass mit Christoph Pfluger
- 15.-16. April 1. Genossenschaftstag mit 9 Genossenschafterinnen
20. April O.K. des Gemeinderates zu den eingereichten Unterlagen für die Vorprüfung zur Überbauungsordnung (UeO)
23. April 2. Belmont-Tag / Interessiertentreffen mit 11 Erwachsenen und 2 Kindern
30. April bis 2. Mai Weiterentwicklung des Konzeptes zu der Thematik „Eine schöne Welt die unser Herz begehrt, ist möglich“ mit Charles Eisenstein und Annette Kaiser
4. Mai Die Baubewilligung fürs Familienhaus liegt vor
11. Mai Der erste Kostenvoranschlag fürs Familienhaus in der Höhe von CHF 2'278'000 liegt vor
15. Mai Austausch mit SPUREN-Redaktor Martin Frischknecht im Belmont
21. Mai Lancierung der Investitionskampagne zur Mit-Finanzierung des Familienhauses
26. Mai Unser Notar und Mentor Kaspar Sterchi stirbt nach kurzer schwerer Krankheit
- ab 1. Juni Wechsel im Hausteam
18. Juni 3. Belmont-Tag mit 11 Teilnehmenden
- 18.-19. Juni 2. Genossenschaftstag mit 9 Genossenschafterinnen
5. Juli Bankengespräch gemeinsam mit der Raiffeisenbank Jungfrau Interlaken und der Freien Gemeinschaftsbank Basel zur Finanzierung des Familienhauses
23. Juli Betriebsausflug mit altem und neuem Hausteam und dem Kernteam nach Neuhaus
9. August Die Bauvorbereitungen für den Einbau der Pellet-Heizung beginnen
- 25.-26. Aug. 3. Genossenschaftstag mit 8 Genossenschafterinnen
3. Sept. Die Bewilligung für den Einbau der Heizung liegt vor
15. Sept. Bewilligung unseres Gesuches um ein Förder-Darlehen beim Fonds de Roulement (FdR)
24. Sept. 4. Belmont-Tag mit 9 Teilnehmenden
15. Oktober Baubeginn-Fest mit Ritual, Apéro und Risottoessen
- 15.-16. Okt. 4. Genossenschaftstag mit 9 Genossenschafterinnen
17. Oktober Spatenstich mit gesamtem Bau- und Architektenteam
21. Oktober Der Vorprüfungsbericht zur UeO trifft auf der Gemeinde ein; es sind nur wenig Anpassungen nötig.
22. Oktober Wir unterschreiben die Dokumente zur Baukreditfreigabe der Raiffeisenbank Jungfrau
5. Nov. 5. Belmont-Tag mit 15-17 Teilnehmenden  
Wir unterzeichnen je zu zweit 3 Mietverträge für gemeinsames Wohnen im Familienhaus per 1. September 2017
17. Nov. Wir unterschreiben die Dokumente zur Baukreditfreigabe der Freien Gemeinschaftsbank Basel
18. Nov. Die neue Pelletheizung nimmt ihren Betrieb auf
30. Dez. Das Darlehen des Fonds de Roulement trifft ein
31. Dez. Wir erfüllen das Plan-Soll der Investitionskampagne

Kernteam Sitzungen: 2. und 21. Januar, 26. Februar, 15. April, 21. Mai, 17. Juni, 23. Juli, 26. August, 23. September, 14. Oktober, 4. November, 17. Dezember

Bauteamsitzungen: 14. Januar, 18. April, 25. April, 30. April, 2. Mai, 30. Mai, 11. Juli, 8. August, 5. September, 3. Oktober, 29. Oktober, 5. Dezember

## GENOSSENSCHAFT

### Was uns beschäftigt

Dieses parallele Engagiertsein im Haus-Bauen, im Führen unseres „Personalhauses“ und im Genossenschaftsaufbau ist unglaublich zeitintensiv. Wo zeigensich Entlastungsmöglichkeiten für das Kernteam?

Der bestehende Frauenkreis trägt. Wie gelingt es uns, ihn mit Familien zu erweitern?

Der aktuelle Genossenschaftsanteil von CHF 30'000 scheint für manche InteressentInnen ein ernsthaftes Hindernis für einen Genossenschaftsbeitritt zu sein. Auswege?

### Szenen

- \* Am Permakultur-Tag mit Markus P. Pan von Permaculture Designer erfasst uns eine unglaubliche Faszination und Freude: Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für Mensch und Natur auf unserem Gelände sind so vielfältig!
- \* Wir unterschreiben die Baubewilligungs-Eingabe.



- \* An der GV werden Elisabeth Rutishauser und Sylvia Zübli Genossenschafterinnen.
- \* Die spezielle Komposterde, Geschenk der Villa zum Baubeginn, findet ihren Platz bei der Linde.
- \* Wir unterzeichnen jeweils zu zweit einen Mietvertrag per 1. September 2017



## Bericht

Auch wenn in dieser Übergangszeit erst Renate Sträuli im Belmont lebt, führen wir in verschiedensten Formationen ein intensives Genossenschaftsleben: 13 Kerngruppensitzungen, 12 Bauteamsitzungen, 5 Belmont-Tage, 4 Genossenschaftstage, zusätzlich ein munteres Hin und Her an Mails, Telefonaten, SMS und WhatsApp-Nachrichten.

In den meist monatlich stattfindenden Kernteamsitzungen realisieren wir besonders gut, auf wie vielen verschiedenen Bühnen wir tanzen! Es braucht schon richtig viel Zeit für den aktuellsten Infoaustausch aus jedem Ressort und fast in jeder Sitzung gilt es einen bestimmten Anlass vorzubesprechen: Belmont- und Genossenschaftstage, Anlässe im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung und dem Baubeginn. Ja, wir sind Genossenschaftsvorstand und Projektteam!

Die Belmont-Tage mit integriertem Interessiertentreffen für Menschen, welche das Projekt kennenlernen möchten, haben in diesem Jahr eine Wandlung erfahren. Die Vormittage sind weiterhin reserviert für gemeinsames Arbeiten, die Nachmittage organisieren wir ad hoc, je nachdem was die Genossenschaft aktuell beschäftigt und welche Fragen der Anwesenden auftauchen.



Die für 2016 gehegte Absicht, zwischen dem Vierer-Kernteam und dem „äussere“ Kreis ein „Miteinander“ zu finden, hat mit dem 17. April im Leben gerufenen Genossenschaftstage einen stimmigen Ausdruck gefunden. Mit diesem Tag, an dem alle vor Ort übernachteten, verbinden wir eine besondere Qualität: Zeit und Raum, um mit Themen ernsthaft und auch spielerisch umzugehen und gegenseitig die unterschiedlichsten Facetten voneinander kennen zu lernen.

Hinzu kommt, dass das gemeinsame Gestalten verschiedener Anlässe im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung und dem Neubau unerwartet viele Gelegenheiten ergibt, miteinander praktisch tätig zu sein. Eine spezielle Chance für uns Genossenschaftlerinnen in dieser Aufbauphase des Lebensraum Belmont.



Die besonderen Qualitäten, die in diesen vielfältigen Gemeinschaftsformen erfahrbar geworden sind, haben wir unter dem Themenkreis SPIRITUALITÄT beschrieben. Es sind wohl diese dort geschilderten Qualitäten, die dazu geführt haben, dass sechs Genossenschaftlerinnen einen Mietvertrag unterzeichnet haben und je zu zweit per 1. September 2017 in eine Wohnung im neuen Familienhaus einziehen werden, bis das Hotel in Wohneinheiten umgebaut ist. Ein besonderes Abenteuer!

## BETRIEB

### Das beschäftigt uns

- Die Belegung unserer Zimmer: Bis Oktober praktisch immer ausgebucht. Dann plötzlich mehrere Zimmer frei und kaum weitere Anfragen; warum?
- Hauswarts-Wechsel: Neue Aufteilung der Aufgaben.
- Der Einbau und das Funktionieren unserer Pellet-Heizung.
- Während der Bauphase des Familienhauses werden einige Parkplätze aufgehoben; wo parkieren jetzt einzelne BewohnerInnen?
- Ausstehende Mietzahlungen. Wastun, wenn der Betreffende die Stelle verloren hat, kein Geld hat oder einfach abgereist ist?
- Unsere Reinigungsfrau hat im Dezember einen Ski-Unfall; wer vertritt sie?
- Die Übergangszeit dauert nun wohl vier statt wie ursprünglich vorgesehen zwei Jahre. Hält die Infrastruktur des alten Belmont bis zum Umbau?

### Einige Szenen

- Wo ist die junge Griechin geblieben? Sie wurde schon einige Tage nicht mehr gesehen. Lass uns mal am Zimmer klopfen - keine Antwort. Abgeschlossen. Was nun? Aha, sie ist nach Hause gereist. Zum Glück nichts passiert. Hat keine Arbeit und kein Geld, hartes Leben in der Schweiz – und das ohne Familie.
- Ein Bewohner erwartet seine Frau, eine Inderin; welche Aufregung am Vorabend. Er zeigt uns sein neu gestrichenes und aufgeräumtes Studio. Dann ist sie da, im Sari, direkt vom Flughafen ZH – eine andere Welt zieht ein.
- Zwei junge Bauleute haben viel Wäsche; wo ist Platz zum Aufhängen?
- Einzelne Bewohnerinnen sitzen eingepackt in Daunenjacken, Woldecken und Wollmützen beim Kaffee im Entrée, alle laufen in Jacken herum. Ein unerwarteter Kälteeinbruch. Die alte Ölheizung ist ausgebaut, die neue Pelletheizung noch nicht in Betrieb.
- An Belmont-Tagen wird fleissig in und rund ums Haus gearbeitet: Keller geputzt, beim Wintergarten Fensterrahmen gestrichen, Sträucher geschnitten – jetzt sind der Parkplatz und das Haus Belmont wieder sichtbar.



### Bericht

Es ist ruhiger im Haus, die Betriebsabläufe sind eingespielt. Die gute Atmosphäre ist spürbar.

Anlässlich der Abtretung der Hauswartsaufgaben von Antonia und Samuel Smits an Kurt von Allmen und Andrea Hermes klären sich in mehreren Gesprächen Arbeitsumfang, Arbeitsaufteilung und Entlohnung.



Es wird einmal mehr deutlich, wie wichtig es für ein „Persoalhaus“ mit Kurz-, Länger- und LangzeitbewohnerInnen ist, verlässliche Menschen vor Ort zu haben, sei es für Alltägliches aber auch vor allem für Unerwartetes.

Ein Betriebsausflug mit dem ehemaligen und aktuellen Hausteams zusammen mit dem Genossenschafts-Kernteam führt entlang der Aare in friedlicher Stimmung zu einem Mittag im Seerestaurant.



Als besondere Herausforderung für den Betrieb erweist sich zwischen September bis November der Ersatz der uralten, nicht mehr zugelassenen Ölheizung durch eine Pelletheizung. Sie wird die Wärmezentrale für den gesamten Lebensraum Belmont sein.

Nach dem Einbau der Heizung stellt sich heraus, dass der Vor- und Rücklauf seit Jahrzehnten falsch angeschlossen gewesen ist – mit der neuen kraftvollen Heizung keine Chance! Laute Klopfgeräusche zwingen zum Handeln. Als Folge: Die neu installierte Heizung nochmals abstellen, wieder alle Zimmerschlüssel einsammeln, Heizsystem entleeren und nach Neu-Anschluss der Leitungen nochmals befüllen und entlüften – unser Sanitär-Installateur erweist sich als versierter und top engagierter Fachmann, wofür ein Glück! In den folgenden Wochen sind elektronisch ausgelöste Fehlermeldungen, die erste Pellet-Bestellung und das Vertrauen in die Wartung dieser neuen Heizungsanlage Hauptthema im Haus.



Glücklicherweise hören die Meldungen nach dem Wechsel der Pellets-Qualität schlagartig auf. Wir sind erleichtert und freuen uns an Pellets aus dem Berner Oberland und erneut bleibt die Wertschöpfung in der Region! Und: Wir sind alle so angetan von diesem imposanten, technischen Wunderwerk, das die dunklen, stillgelegten Kellerräume neu belebt und wohlige Holz-Wärme im Haus verbreitet.

Die Bauarbeiten im Haus während des Winterhalbjahres sind mit grossem Organisations- und Koordinationsaufwand verbunden – eine enorme Mehrbelastung für das ganze Hausteams und vor allem für die Leiterin unseres Bauteams, die als einzige von uns Genossenschafterinnen im Haus wohnt. Auch unsere Mieterschaft ist gefordert - und sie zeigt mehrheitlich erfreulich viel Toleranz und Verständnis!

Die Bauarbeiten im Haus während des Winterhalbjahres sind mit grossem Organisations- und Koordinationsaufwand verbunden – eine enorme Mehrbelastung für das ganze Hausteams und vor allem für die Leiterin unseres Bauteams, die als einzige von uns Genossenschafterinnen im Haus wohnt. Auch unsere Mieterschaft ist gefordert - und sie zeigt mehrheitlich erfreulich viel Toleranz und Verständnis!

### Einige Zahlen

Durchschnittliche Zimmerbelegung, Dauermieter:

92 % (22 Zimmer ohne Gästezimmer)

Insgesamt leben im 2016 42 Menschen aus Bosnien, Bulgarien, Deutschland, England, Griechenland, Italien, Lettland, Polen, Schweiz, Spanien, Sri Lanka und Ungarn im Belmont, und mehrere Gäste und GenossenschafterInnen kommen eine oder mehrere Nächte zu Besuch.



## SPIRITUALITÄT

### Das beschäftigt uns

- Spiritualität – spirituelle Praxis– Alltag: Getrennt? Verbunden?
- Wir teilen miteinander an unseren Zusammenkünften regelmässig Zeiten der Stille. Wie ist das eigentlich zu Hause, bei jeder Einzelnen von uns?
- Der Baubeginn unseres Familienhauses im Oktober: Wie bereiten wir die Lebewesen in und auf unserem Bauland auf den grossen Umbruch vor? Wie schützen wir unsere Linde, unsere grosse Wächterin? Wie segnen wir den Bauplatz? Wie gestalten wir den Spatenstich? Machen wir eine Grundsteinlegung?
- Was geschieht im Kernteam, im Genossenschafts-, was in einem erweiterten Kreis?



### Szenen

Der Baubeginn im Oktober beschert uns viele natürliche Gelegenheiten, unsere Haltung zu Mutter Erde und ihren Lebewesen auszutauschen und miteinander stimmige Rituale für die anstehenden Ereignisse zu gestalten: die Vorbereitung der Bodenparzelle auf den grossen Umbruch; die Segnung des Bauplatzes; den Spatenstich des Bauteams zusammen mit der Bauleitung und Handwerkern; die Grundsteinlegung im erweiterten Kreis.



Soflechten wir einen Schutzzaun aus Haselruten für unsere Linde; zum Spatenstich ertönen berührende persönliche Worte, Gong und Klangschale, und es entfaltet sich inmitten des Bauplatzes ein Blüten-Mandala; der Erde übergeben wir in der tiefsten Tiefe im Zentrum der Baugrube einen wundervollen Kristall in einer tibetischen Klangschale und eine Flaschenpost mit dem Genossenschafts-Leitbild.

Wir dürfen erfahren, wie aus einem Raum des Nicht-Wissens in einem Miteinander kostbare, beglückende Szenen entstehen, sei dies innerhalb des Genossenschaftskreises oder im erweiterten Kreis von Menschen. Sie schaffen Nähe und Vertrauen.



## Bericht

Momente, in denen wir reihum Elemente aus der eigenen spirituellen Alltags-Praxis miteinander teilen sind von besonderer Intimität, Dichte und Präsenz; sie berühren heilige Räume und verbinden auf einer tiefen Ebene; der EINKlang hinter den verschiedenen Ausdrucksformen ist fühlbar; gegenseitiger Respekt und Verstehen erwachsen daraus selbstverständlich.



Es ist, als hätten in diesem Jahr unsere Leitbildgedanken einer universellen Spiritualität vielfältigen lebendigen Ausdruck gefunden; als würde es immer weniger eine Trennung zwischen innen und aussen, zwischen Alltag und Spiritualität geben; als lürde iŸ allew TuŸuŸdiŸ der Stille eiŸ trageŸ der „Spirit“ wit uŸsseiŸ.

Wir siŸd erwutigt, dieseŸ „Spirit“ lleiterhiŸ zu ŸähreŸuŸd die ŸoŸhzarteŸ AhŸuŸgeŸeiŸer bewusst gelebten universellen Spiritualität weiter zu erkunden.





## BAUEN

### Das beschäftigt uns

- Die Bauplanung und der Baubeginn unseres 5-Familienhauses.
- Die Bau-öko- und -biologie im Zusammenspiel mit der Genossenschafts-Ökonomie.
- Die verschiedenen Zertifizierungsvarianten für Neu-Bauten.
- Der Einbau der neuen Pellet-Heizung im Haupthaus.
- Die Gemeinde-Abstimmung zu unserer Überbauungsordnung für den Hotelumbau.

### Sternstunden

- \* 21. Januar Öffentlicher Mitwirkungsanlass im Belmont zur UeO.
- \* 4. Mai Die Baubewilligung für das 5-Familienhaus liegt vor.
- \* 17. Oktober Die erste Baumaschinentour auf, der Spatenstich erfolgt, und der Bau beginnt noch am selben Tag.
- \* 4. November Grundsteinlegung im erweiterten Genossenschaftlerinnenkreis mit dem ganzen Architektenteam.
- \* 18. November Die Pelletheizung nimmt ihren Betrieb auf.



### Bericht

Die aufgeführte „Sterntunde“ lässt erahnen, dass hinter diese leuchtenden Boten intensive Grundlagenarbeit unseres Bauteams im Zusammenspiel mit dem Architekturbüro steckt. Sie findet ihren nachweisbaren Ausdruck in 12 Sitzungen mit über 36 Sitzungsstunden und 79 Protokollseiten. Diese Seiten bilden den Meinungsbildungsprozess und die Entscheidungsfindung ab. So können alle GenossenschaftlerInnen Bauentscheidungen mitverfolgen und sich bei abweichender Meinung innerhalb dreier Tage beim Bauteam mit einem Rückkommensantrag melden. – Seit März hat Sylvia Zübli, eine mit Sitzungsgeschehen und Protokollschreiben versierte Schulleiterin, diese Aufgabe übernommen – sie ist genau im richtigen Moment Genossenschaftlerin geworden! Es wäre schlicht undenkbar gewesen, diese zeitintensive Arbeit länger bei unserer Bauteamleiterin zu belassen. Inhaltlich gleicht die für den Neubaubearbeitete Themenpalette dem Umfang eines Master-Lehrganges:

#### Eine Auswahl

Bodenbeläge - Baubiologie –  
 Bauversicherungen – Balkone -  
 Dachaufbau – Dachwasser-  
 Granderwasser - Graue Energie –  
 – Humusdepot – Lift – Minergie-  
 Pneumatik - Permakultur – Parkplätze -  
 gängigkeit – Sanitärapparate-  
 Secomat- Sonnenkollektoren - Sonnerie  
 Steigzonen – Swisscomleitung -  
 - Trüber Holz – Umgebungsmauern –



Baugrubensicherung  
 Bedachung – Blitzschutz –  
 Elektrobiologie - Fenster –  
 Heizsystem – Holzbauweisen  
 Zertifikate – Nasszellen-  
 Radonmessung – Rollstuhl-  
 Sanitärinstallation –  
 – Sonnenschutz -  
 Technikraum – Trockenraum  
 Unterlagsböden -

*Velounterstand - Verputz Innenräume – Versickerungsversuch– Vordach – Wandbeläge - Wärmedämmung – Waschmaschinen– Zimmertürenbreite - 2000-Watt-Gesellschaft.*

Unser Projektleiter, Jürg Foletti, steuert und koordiniert das Gesamtgeschehen umsichtig und besonnen. Seiner ruhigen Art, sein breites Erfahrungswissen und seine Offenheit für Impulse und Denkweisen aus unserem Kreis prägen eine kostbare Zusammenarbeit. Sie führen zu konstruktiven, oft auch unerwarteten Lösungen im allerletzten Moment. Immer leitet uns das Ideal einer energieeffizienten, nachhaltigen, bezahlbaren Bauweise mit natürlichen Materialien.

Die Bauleitung unseres Familienhauses übernimmt Monika Kaufmann-Walther vom *forum4*, Ansprechperson unsererseits vor Ort ist Renate Sträuli. Es ist einfach nur wunderbar, was uns alles in den ersten Bauvorbereitungstagen, bei Baubeginn und in der ersten Bauphase widerfährt – drei Beispiele:

Ein siebentöniger Findling, der unsere Permakultur-Gestaltungs-Fantasie in Fahrt bringt; der Baukran, der Material exakt über unserer grossen Linde hin- und her bewegt;

Mauerwerk im Untergeschoss, das an jeder Maurer-Berufsolympiade Medaillen-Chancen hätte!

Vor den Winterferien am 21. Dezember ist das Untergeschoss gedeckt und einzelne Wände des Erdgeschosses sind hochgezogen. Über WHATS-APP gelangen Fotos des Baugeschehens an alle GenossenschaftlerInnen. Sie nähren die Vorfreude über den baldigen Einzug.



Die Wahl einer Pelletheizung für den ganzen Lebensraum Belmont erfolgt nach eingehender Prüfung verschiedener Heizsysteme – Fernwärmeanschluss AVARI, Erdsonde, Luft-Wärmepumpe, Stückholz bzw. Schnitzelheizung. Für die Vorbereitungsarbeiten und den Einbau der Anlage im Belmont ist Lukas Zeller vom Forum 4 federführend.

In diesem Jahr passiert auch Entscheidendes zu unserer Überbauungsordnung (UeO), die den Umbau des Hotels in Wohnraum ermöglichen wird. Am öffentlichen Mitwirkungsanlass im Belmont vom 21. Januar präsentieren Urs Fischer vom Planungsbüro Lohner + Partner in Thun und Jürg Foletti vom Forum 4 das Konzept der UeO und wir erläutern, wie wir uns ein Leben im Belmont vorstellen. Beim nachfolgenden Apéro ergibt sich ein reger unterstützender Austausch mit Nachbarn und GemeindevertreterInnen.

Die Weiterbearbeitung der UeO ist in den folgenden Monaten weitgehend Sache des Planers, der Gemeinde und kantonaler Prüfungsinstanzen. Alle beurteilen unser Ansinnen sehr positiv. Im November erfahren wir, dass nicht wie ursprünglich vorgesehen am 12. Dezember an der Geweiÿdelersaŵŵluÿg üder uÿser „GesDhäft“ ad gestiwÿt lird, soÿderÿloraussiDhtliDhiwÿ Mai 2017 an der Urne.

### *Sichtbare Ergebnisse*

- Detailpläne Familienhaus
- Bodenplatte und Erdgeschoss Familienhaus betoniert
- Vorprüfungsbericht zur Überbauungsordnung
- Eine eingebaute Pelletheizung



## FINANZEN

### Das beschäftigt uns

Wir sind motiviert, neue Finanzierungsmodelle für unseren Lebensraum Belmont auszuloten. Wir diskutieren, was genau Besitz für uns bedeutet und welche neuen Formen eines Miteinanders in einer Genossenschaft entstehen könnten. Gleichzeitig sind wir gefordert, mit den jetzigen Banken-Realitäten zurechtzukommen, wenn wir mit dem Familienhausbau in diesem Jahr beginnen wollen.

Sie lauten: Zur Auslösung des Baukredites sind zusätzlich CHF 1.2 Mio. in Cash zur Finanzierung der Anlagekosten über CHF 2.2 Mio. erforderlich - eine grosse Herausforderung!

UND: Wie finanzieren wir die neue Pellet-Heizung, die im Belmont installiert und den ganzen Lebensraum Belmont mit Wärme versorgen soll, nachdem die alte Ölheizung nur noch dank Sonderbewilligung bis Ende Jahr in Betrieb sein darf?

### Bericht

An der GV geben unsere Pionierinnen Ursula Kurmann (Buchhaltung) und Brigitte Pfister (Revision) nach der für uns so wertvollen Basisarbeit ihren Rücktritt ein. Wir beschliessen, ab jetzt die Revision mit einer prüferischen Durchsicht durch den Verband der Genossenschaften Schweiz, WBG, durchzuführen zu lassen. Die Buchhaltung übergeben wir dem mit Genossenschaftsanliegen bestens vertrauten Buchhaltungsbüro Balz Christen in Zürich.

Die Zwischennutzung des ehemaligen Hotel Belmont ist enorm wichtig. Auch in diesem dritten Betriebsjahr bilden die Mietzinseinnahmen die Basis für unsere Glaubwürdigkeit gegenüber den Banken.

Für die Aufstockung unserer Hypothek bei der Raiffeisenbank Jungfrau stossen wir auf offene Ohren. Zitat unseres Baubüros: „Das Huus d'rue d'ht jetzt eifa d'he euei Heizig...!“

Für den Neubau des Familienhauses entscheiden wir uns für die Kooperation mit zwei Banken: Der regional verankerten und unserem Projekt so wohlgesonnenen Raiffeisenbank Jungfrau und der Freien Gemeinschaftsbank Basel, die eine alternative Sichtweise auf das Thema Geld pflegt und uns von der Denkweise her nahe steht. Die Bankfachleute prüfen unsere Anliegen sehr wohlwollend und loten allen verfügbaren Spielraum aus.

Die Absicht, wenn immer möglich mit dem Familienhausbau im Herbst zu beginnen, motiviert uns, alles zu unternehmen, um die Bankenaufgabe zu erfüllen. Per 31.12.2016 sind CHF 1.2 Mio. zugesichert, grösstenteils bereits auf unsere Baukosten – CHF 550'000 über eine neuerliche Investitionskampagne unter der Federführung unserer Präsidentin bei Freunden, Verwandten und Projekt-Sympathisanten, CHF 250'000 über das Darlehen des Fonds de Roulement.

Im Einzelnen heisst das: Gespräche führen, telefonisch, zu zweit, im Kernteam, im Genossenschaftskreis – mit Bankenvertretern, Investoren und Investorinnen, Architekten, Fachleuten, Bundesvertreterinnen.

Es umfasst so Vieles: Abklären, anpassen, bedenken, begeistern, belegen, begründen, entwerfen, improvisieren, informieren, insistieren, nachfragen, organisieren, protokollieren, texten, überzeugen..... vertrauen!

Ja, über diese besondere Geldbeschaffungsphase liesse sich ein klassisches Märchen schreiben - ein Märchen deshalb, weil der lange, anspruchsvolle Weg nach Bestehen mehrerer „Prüfung“ zu einem Happy End führt: dem Späterstichtag . Oktober!

## BAUEN - FINANZEN

Eine besondere Geschichte zum Fonds de Roulement (FdR), dem Finanzierungsträger für gemeinnützige Wohnbauten vom BWO (Bundesamt für Wohnungswesen):

Da stehen wir nun also mit unserem so sorgfältig auf den Grundlagen der Baubiologie und Bauökologie geplanten Familienhaus. Nach unserer Gesuchseingabe im Januar erfahren wir, dass es nur mit einer Minergie-Zertifizierung, welche zwingend eine kontrollierte Wohnungslüftung einschliesst, Fördergelder gibt. Wir sind uns einig: Wir wollen keine kontrollierte Wohnungslüftung in unserem Haus in Hybrid-Holzständer-Bauweise und baubiologischen Materialien, die ein gesundes Raumklima garantieren. Zudem geniessen wir hier in Wilderswil wunderbare Bergluft.



So sind das Thema FdR und damit günstige Darlehen in der Höhe von maximal CHF 500'000 pro Wohneinheit für uns als Eigentümer in der Höhe von maximal CHF 500'000 pro Wohneinheit für uns als Eigentümer



Gesuch im Februar zurück. Und doch lässt uns die Frage nicht los: Wie kann es sein, dass ein ökologisches und den Grundriss-Anforderungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau entsprechendes Haus nur wegen der kontrollierten Lüftung aus dem Raster fällt? In Telefonaten und einem umfangreichen Schreiben legen wir den Fondsverantwortlichen unsere Sichtweise detailliert dar, und wir reichen das mit unserer versierten Genossenschafts-Buchhalter überarbeitete Gesuch im Sommer erneut ein. Frau Hasler vom BWO und Frau Schriber vom FdR folgen unserer Argumentation, suchen nach Lösungen und werden fündig: Zertifizierung des Lebensraums Belmont als 2000-Watt-Areal, Effizienzpfad Energie, SIA 2040! Seit kurzem erst können die Areal- und Flächenzertifizierung werden. Was für ein zeitliches Zusammentreffen unseres Anliegens mit Veränderungen in der Bewilligungspraxis! Unsere Genossenschaft hat bereits an ihrer GV im März einen Grundsatz-

entscheid zum Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft beschlossen – es passt alles zusammen: Innerhalb der Tagesfrist erhalten wir einen Termin bei der entsprechenden Fachstelle, und Architekt und Bauleiterin reisen nach Zürich-Oerlikon. Herr Vogel – gut vorinformiert vom BWO – bestätigt, dass die Qualität der Planung besteht: Nur geringfügige Änderungen sind notwendig, um den Vorgaben für eine 2000-Watt-Arealzertifizierung vollends zu entsprechen, und dank der konsequenten Verwendung von ökologischen Materialien erreicht unser geplantes Haus bei der grauen Energie gar sehr gute Werte. Am 15. September wird das Gesuch der Genossenschaft Lebensraum Belmont von den Entscheidungsträgern des Fonds de Roulement mit dem höchstmöglichen Beitrag an Fördergeldern von CHF 500'000.- bewilligt und die Überweisung des Betrages erfolgt wenige Tage nach Weihnachten!



## Bilanz per 31. Dezember 2016

	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF	Veränderung CHF
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	207'020.29	40'842.02	166'178.27
Forderungen Mieter	5'500.00	4'950.00	550.00
Übrige Forderungen	14.75	10.55	4.20
Delkredere	-1'950.00	0.00	1'950.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'895.05	3'775.45	119.60
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>214'480.09</b>	<b>49'578.02</b>	<b>164'902.07</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen/ Beteiligungen</b>			
	<b>300.00</b>	<b>300.00</b>	<b>0.00</b>
Landwerte	2'038'704.00	2'038'704.00	0.00
Gebäude auf eigenem Land	957'347.85	1'033'722.35	-76'374.50
Baukonti	830'208.10	82'451.50	747'756.60
<b>Anlagewerte Immobilien</b>	<b>3'826'259.95</b>	<b>3'154'877.85</b>	<b>671'382.10</b>
<b>Gründungskosten</b>	<b>0.00</b>	<b>966.00</b>	<b>-966.00</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3'826'559.95</b>	<b>3'156'143.85</b>	<b>670'416.10</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>4'041'040.04</b>	<b>3'205'721.87</b>	<b>835'318.17</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	126'454.55	11'144.95	115'309.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	15'000.00	0.00	15'000.00
Vorausbezahlte Mietzinse	2'290.00	0.00	2'290.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	5'850.00	46'240.00	-40'390.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>149'594.55</b>	<b>57'384.95</b>	<b>92'209.60</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten GenossenschafterInnen und Dritte	2'036'850.20	1'804'850.20	232'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Banken und weitere Finanzinstitute	1'327'500.00	915'000.00	412'500.00
<b>Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>3'364'350.20</b>	<b>2'719'850.20</b>	<b>644'500.00</b>
Erneuerungsfonds	54'500.00	16'500.00	38'000.00
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>54'500.00</b>	<b>16'500.00</b>	<b>38'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>3'568'444.75</b>	<b>2'793'735.15</b>	<b>736'709.60</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	470'000.00	410'000.00	60'000.00
Allgemeine Freie Reserven	1'986.72	1'163.50	823.22
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	608.57	823.22	214.65
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>472'595.29</b>	<b>411'986.72</b>	<b>60'608.57</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>4'041'040.04</b>	<b>3'205'721.87</b>	<b>835'318.17</b>

## Erfolgsrechnung 2016

	2016	2015	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>			
Mietertrag	144'508.00	124'716.00	19'792.00
./.. Veränderung Delkredere	-1'950.00	0.00	1'950.00
Übriger betrieblicher Ertrag	7'434.45	2'263.05	5'171.40
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>149'992.45</b>	<b>126'979.05</b>	<b>23'013.40</b>
<b>Aufwand</b>			
Liegenschaftenerhaltung	-6'987.00	-27'076.98	-20'089.98
Hauswartung	-14'183.80	-6'090.25	8'093.55
Einlagen Erneuerungsfonds	-38'000.00	0.00	38'000.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-29'082.05	-34'020.85	-4'938.80
<b>Total Liegenschaftenerkosten</b>	<b>-88'252.85</b>	<b>-67'188.08</b>	<b>21'064.77</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>61'739.60</b>	<b>59'790.97</b>	<b>1'948.63</b>
Personalaufwand	-15'724.00	-5'361.00	10'363.00
Entschädigungen an Externe	-5'050.00	-2'870.00	2'180.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-10'566.40	-2'271.35	8'295.05
Übriger betrieblicher Aufwand	-3'457.58	-7'766.95	-4'309.37
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-34'797.98</b>	<b>-18'269.30</b>	<b>16'528.68</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>26'941.62</b>	<b>41'521.67</b>	<b>-14'580.05</b>
Finanzaufwand	-23'943.25	-19'971.15	3'972.10
Finanzertrag	12.15	9.90	2.25
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-23'931.10</b>	<b>-19'961.25</b>	<b>3'969.85</b>
<b>Jahresergebnis vor a.o. Erfolg und Steuern</b>	<b>3'010.52</b>	<b>21'560.42</b>	<b>-18'549.90</b>
A.o. betriebs- und periodenfremder Erfolg	-1'816.00	-20'141.75	-18'325.75
Direkte Steuern	-585.95	-595.45	-9.50
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>608.57</b>	<b>823.22</b>	<b>-214.65</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2016

### Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts Art. 957 bis 960 OR. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) abgebildet. Die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Fremdkapital) dargestellt.

Das Haupthaus soll in Kürze gesamterneuert werden. Im Hinblick auf dieses Projekt wird eine Einlage in den Erneuerungsfonds vorgenommen.

Abschreibungen auf den Liegenschaften werden noch keine vorgenommen.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Zahlen des Vorjahres an die Zahlen des Laufjahres angepasst.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2016 CHF	2015 CHF
<u>Immobilien Anlagevermögen</u>		
Parzelle 1027, LOS3 Haupthaus	699'275	699'275
Parzelle 2190, LOS2 Familienhaus	434'250	434'250
Parzelle 2191, LOS4 Pavillon	905'179	905'179
Total Anlagewerte Liegenschaften (Land)	2'038'704	2'038'704
Liegenschaft Hotel (Gebäude)	957'348	957'348
Total Anlagewerte Liegenschaften	2'996'052	2'996'052
Baukonti diverse	677'002	158'826
Baukonto LOS3 Haupthaus	153'206	-
<b>Immobilien Anlagevermögen am 31.12.</b>	<b>3'826'260</b>	<b>3'154'878</b>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Diverse Darlehen Genossenschafter und Dritte	2'036'850	1'810'850
Darlehen WBG Schweiz (Fonds de Roulement)	250'000	-
Hypothek Raiffeisenbank	1'077'500	905'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'364'350</b>	<b>2'715'850</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Vorstand / Leitung		
Fahr- und Verpflegungsspesen Vorstand und Betriebsleitung	5'324	5'361
Mietzinskosten drei Mitglieder Vorstand (Belegung Gästezimmer)	7'800	-
Anteil an Mietzins zur Einsparung von Reisekosten	1'800	-
Weiterbildung Kernteam	800	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Vorstand Leitung</b>	<b>15'724</b>	<b>5'361</b>
Entschädigungen an Externe		
Entschädigung Buchführung	3'650	2'670
Entschädigung Beratung	400	-
Entschädigung Revisionsstelle (geschätzt)	1'000	200
	<hr/>	<hr/>
<b>Entschädigungen an Externe</b>	<b>5'050</b>	<b>2'870</b>
Weitere Angaben		
<b>Verbindlichkeiten Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>keine</b>	<b>keine</b>
<b>Name Firma und Sitz</b>		
Genossenschaft Lebensraum Belmont (CHE-301.425.183) mit Sitz in Wilderswil BE		
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>		
Im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	2'996'052	2'996'052
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	2'150'000	1'000'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag (ohne Darlehen Genossenschafter und Dritte)	1'342'500	905'000
<b>Eventualverpflichtungen</b>		
Die Einlagen im Erneuerungsfonds sind noch niedrig und können somit nur einen geringen Beitrag an künftige Umbauprojekte gewähren.		
<b>Erläuterung von ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Ausbuchung aktivierte Gründungskosten	966	-
Saldo Entschädigung Buchführung Vorjahr	850	-
Diverse (gemäss Anhang zur Jahresrechnung 2015)	-	-20'142
	<hr/>	<hr/>
<b>Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)</b>	<b>1'816</b>	<b>-20'142</b>
<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	<b>keine</b>	



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## **Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)**

an die Generalversammlung der

### **Genossenschaft Lebensraum Belmont, mit Sitz in Wilderswil**

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Lebensraum Belmont für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 27. Februar 2017

wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Gian-Marco Huber**

Leitender Revisor

**Robert Schwarzenbach**

Leiter Finanzen

## *Ein grosses DANKE*

all den Menschen aus nah und fern, die mit ihrem fachlichen und persönlichen Engagement den Lebensraum Belmont im 2016 belebt und mitgestaltet haben:

*Res Abegglen und Team*  
*Margrit Amacher*  
*BewohnerInnen Belmont*  
*Gregor Borter, Ruedi Zurbuchen und Team*  
*Darlehengebende*  
*Balz Christen*  
*Jean-Marc Decressonnière*  
*Beat Dinkel*  
*Stephanie Etterli*  
*Ursi Fassnacht*  
*Jürg P. Foletti*  
*Eric Forster*  
*Urs Fischer*  
*Monika Gafner*  
*Jürgen Gerber*  
*Roland Gehrig und Team*  
*Sonja Germann*  
*Simon Götz*  
*Kathrin Hasler*  
*Walter Gruber*  
*Andrea Hermes*  
*Investorinnen und Investoren*  
*Monika Kaufmann-Walther*  
*Samuel Kaufmann*  
*Ursula Kurmann*  
*Marianna Lehmann*  
*Brigitte Pfister*  
*Annette Kaiser*  
*Maurice König*  
*Robert Mrsic*  
*Marcus P. Pan*  
*Kathrin Schriber*  
*Anja Schüpbach*  
*Stephan Schweizer*  
*Antonia und Samuel Smits*  
*Hansruedi Sterchi*  
*Kaspar Sterchi*  
*Ernst Surbeck*  
*Reto Trittbach und Team*  
*Urs Vogel*  
*Kurt von Allmen*  
*Werren Bau-Team*  
*Lukas Zeller*

Der Stamm, der auf unserem Fundament wächst, wird dichter und höher.  
Dieses Miteinander ermöglicht so vielfältige beglückende Momente – eine riesige Freude.

*Der Vorstand: Ruth Aschwanden, Anne-Marie Staub, Beatrice Stoffel, Renate Sträuli*

