

JAHRESBERICHT 2017



Genossenschaft **LEBENSRAUM BELMONT**

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

Leitidee, 24.07.2013

GenossenschaftlerInnen

Agnes Hidveghy, Amden – Gründungsmitglied
Anne-Marie Staub, Oberrieden, Vorstand – Gründungsmitglied
Beatrice Stoffel, Wilderswil, Vorstand/Präsidentin – Gründungsmitglied
Elisabeth von Gunten, Bern – seit 2015
Elisabeth Rutishauser, Wilderswil - seit 2016
Katharina Onigkeit-Zürcher, Bern - Gründungsmitglied
Marlis Küng, Wilderswil – Gründungsmitglied
Monika Hans, Spiez – seit 2017
Reijo Oksanen, Amden - Gründungsmitglied
Renate Sträuli, Wilderswil, Vorstand – seit 2015
Ruth Aschwanden, Zürich, Vorstand – Gründungsmitglied
Sylvia Zübli, Gretzenbach, seit 2016

Adresse

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

Zu Beginn

Seit der Genossenschaftsgründung sind vier Jahre vergangen. Manches, was in dieser Zeit angelegt wurde, hat sich in diesem Jahr wie farbige Puzzle-Steine zusammengefügt.

Im Zentrum aller Freude und einmalig sichtbar nach aussen steht das neue Familienhaus. In diesem Jahresbericht gibt es hierzu einen kurzen Ausschnitt - wir widmen seiner Geschichte und seinen Besonderheiten ein Extraheft. Es wird im Sommer erscheinen.

Mit dem Familienhaus erfüllt sich für einige von uns ein Traum: mit Klein und Gross vor Ort wohnen und erste Alltagserfahrungen miteinander teilen. Dieser Wechsel vom Traum zur Realisierung beinhaltet äusseres Zügeln von Hab und Gut, wie auch inneres Bewegen und Umplatzieren von Vertrautem. Es fühlt sich stellenweise an wie der Beginn einer unbekannteren Reise, ausgerüstet mit einem Rucksack voller Neugierde und Nicht-Wissen, wie es geht. Jetzt drängt die Frage so richtig in die Vordergrund: „Wohin geht es eigentlich?“

Parallel zum Bau- und Genossenschaftsgeschehen beflügelt die Tatsache, dass die Wilderswiler Bevölkerung unser Anliegen, das alte Hotel Belmont in Wohneinheiten umzubauen, am 21. Mai an der Urne mit 85% JA-Stimmen angenommen hat. Jetzt können wir unsere Umbaupläne konkretisieren!

Es ist ein besonderes Privileg, in der Aufbauphase dieses grossen Belmont-Abenteuers dabei zu sein und immer wieder neu zu erfahren, wie sehr die einzelnen Schritte unter einem guten Stern stehen und wie uns rundherum Wohlwollen und Unterstützung begleitet.

Es freut uns, wenn unser Bericht Sie anspricht und Sie motiviert, uns bei Gelegenheit im Lebensraum Belmont zu besuchen.

Wilderswil am 31. März 2018 Beatrice Stoffel

Die Inhalte dieses Jahresberichtes

- Das untenstehende Wabenbild zeigt Ansprechpersonen und Verantwortlichkeiten.
- Auf der gegenüberliegenden Seite gibt die Jahres-Chronologie einen Überblick über die Ereignisse im 2017.
- Es folgen Texte zu fünf prägenden Themen des vergangenen Jahres:
 - Seiten 4-5 *Das Familienhaus lebt*
 - Seiten 6-7 *Die Möglichkeit umzubauen*
 - Seite 8 *Vor Ort sein*
 - Seite 9 *Vom Umgang mit Geld*
 - Seiten 10-11 *Worum geht es eigentlich?*
- Den Abschluss bilden mit Seite 12-16 der eigentliche Geschäftsbericht mit der Jahresrechnung und dem Bericht zur prüferischen Durchsicht.

Gremien – Arbeitsverteilung – Experten



Chronologie der Ereignisse 2017

6. - 7. Januar 1. Genossenschaftstag
 4. Februar 1. Belmonttag
 10. Februar- Öffentliche Planaufgabe unserer Überbauungsordnung(UeO)
 12. März „Belwôÿt“
 4. – 5. März 2. Genossenschaftstag
 18. März Jahresversammlung mit GV und Singen mit Marianne und Bene vom
 „Stivwôlck-Berÿ“
 8. April 2. Belmonttag für Familien
 27. April Aufrichtefest Familienhaus im Wintergarten des eh. Hotel Belmont
 4. Mai öffentlicher Orientierungsabend zur bevorstehenden Urnenabstimmung
 20.-21. Mai 3. Genossenschaftstag
 21. Mai Urnenabstimmung zur UeO „Belwôÿt“ iÿ Wilderslil
 16. Juni Bau-Abschlussfest Familienhaus mit an die 60 Personen in und um das
 eh. Hotel Belmont
 17. Juni 3. Belmonttag
 14. Juli 21. und letzte Bauteamsitzung
 14. – 15. Juli 4. Genossenschaftstag
 5. August Tag der offenen Tür im 5-Familienhaus
 1. Sept. Die ersten Mieterinnen ziehen im Familienhaus ein
 16. Sept. Permakultur-Planungstag mit Janick Peter, Down-to-Earth
 23.-24. Sept. 5. Genossenschaftstag
 24. Sept. Geÿehwîguÿgder UeO „Belwôÿt“ durch das Awt für Geweiÿdeÿ und
 Raumordnung, Bern (AGR)
 2. -14. Okt. Permakultur-Arbeitstage und Besuch des Permakultur-Gartens des
 Seminarzentrums SonnenSchmiede in Huttwil
 14.-15. Okt. 4. Belmonttag
 11.-12. Nov. 6. Genossenschaftstag
 9. Dezember 5. Belmonttag

Kernteamsitzungen:

7. Januar, 4. Februar, 3. März, 7. April, 20. Mai, 17. Juni, 14. Juli, 4. August, 22. September,
 15.+ 30. Oktober, 11. November, 8. Dezember

Bauteamsitzungen:

6. Januar, 17. Februar, 27. Februar, 17. März, 7. April, 24. April, 9. Juni, 14. Juli

DAS FAMILIENHAUS LEBT

Mit dem Bau des Familienhauses auf der Ostparzelle des ehemaligen Hotel Belmont wird die Absicht der Genossenschaft, auf dem Büel in Wilderswil einen Lebensraum für Klein und Gross, für Alt und Jung und für unterschiedliche Lebensweisen zu schaffen, auch nach aussen hin weitherum sichtbar.

Ein Extraheft wird das Entstehen dieses Hauses und seine Besonderheiten beschreiben und illustrieren. An dieser Stelle folgt lediglich eine Kurzfassung.

Sternstunden im 2017:

- * Aufrichtefest
- * Bau-Abschlussfest
- * Tag der offenen Tür
- * die allererste Familie zieht ein in eine 4.5-Zimmerwohnung
- * gemeinsame Umgebungsgestaltung unter Anleitung von „Down-to-Earth“, unser Partner für Permakultur

Eine anspruchsvolle Bauphase

Im Juli hatte das Bauteam die letzte, die 21. Bausitzung, acht waren es im ersten Halbjahr 2017. In diesem Team wurden schrittweise sämtliche Entscheidungen gefällt. Der erweiterte Genossenschaftskreis machte an einer einzigen Stelle – bei der Küchenfarbe - Gebrauch von möglichen Rückkommensanträgen. So war dieses Vorgehen äusserst effizient und gleichzeitig unglaublich zeitintensiv für alle Bauteam-Mitglieder.

Erst im Nachhinein ist uns so richtig bewusst geworden, wie gross das Engagement für Renate Sträuli, gleichzeitig Bauteamleiterin und Ressortleiterin Finanzen neben ihrer Berufstätigkeit im Unterland gewesen sein muss. Wir hatten den Aufwand völlig unterschätzt.

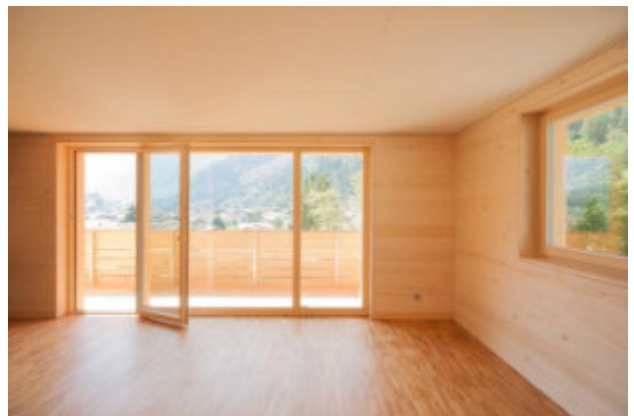
Eine besondere Dankbarkeit, dass es trotz so anspruchsvoller Umstände gelungen ist, dieses Haus in der geplanten Bauzeit und unter Einhaltung des Kostenvoranschlages fertig zu stellen.

Zu vier ausgewählten Themen erfolgte zeitintensive Meinungsbildung im Genossenschaftskreis: Zur Platzierung unseres imposanten „Findlings“ - zur Farbgestaltung des Treppenhauses - zur Auswahl der Küchenabdeckung und zur Permakultur-Umgebung. Das Engagement aller hat sich gelohnt!

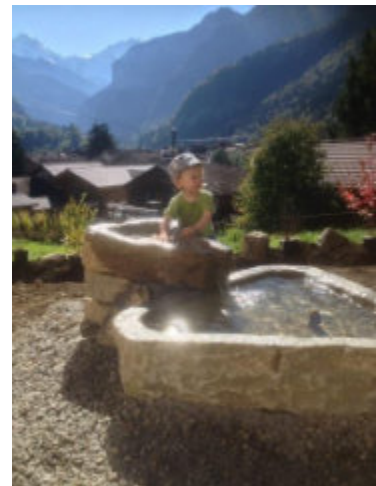


Das ist entstanden:

- *Ein 5-Familienhaus mit zwei 3.5 Zimmer-Wohnungen und drei 4.5 Zimmer-Wohnungen.
- *Ein klassisch-moderner Holzständer-Hybrid Bau in traditioneller Berner Oberländer Handwerkskunst aus unbehandeltem Schweizer Holz gefertigt.
- *Beton und Mörtel durch den Zusatzstoff Pneumatit, einer Art homöopathischer Substanz aus dem Gehäuse des Meerestieres Nautilus pompilius und versädhiede Y e Y Metalle Y „led e Y dig“ gemacht. Entmagnetisierte Armierungseisen in den Wohn- und Schlafräumen, moderne Oberländer Holzfenster, Lehmputz und biologische Farben, geöltes Eichenparkett, Netzfreischalter und eine Böniger Schreinerküche mit Steinabdeckung aus Grimselgranit.



- *Sonnenkollektoren versorgen das Haus mit Warmwasser. Wärme liefert die moderne Pelletheizung über die Fernleitung aus unserem Hauptgebäude, dem eh. Hotel Belmont.
- *Eine Permakulturumgebung für das gesamte Lebensraumgelände ist angelegt.
- *Der Bau erhält durch die Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft die Zertifizierung „Bestätigung“ SIA-Effizienzpfad-kompaktid“.



Fragen, die jetzt beschäftigen:

- Wie organisieren wir die Verwaltung und die Instandhaltung des Familienhauses?
- Wie kommen wir mit den unterschiedlichsten Standards bezüglich Ordnung zurecht?
- Wie können sich Familien bei der Kinderbetreuung gegenseitig unterstützen?
- Wie das „Spielsalon“ in der Ufergegend des Familienhauses gestalten, damit er für Jung und Alt im Lebensraum Belmont attraktiv ist?
- Wie „finden“ und die „drei Familien“?

Die Möglichkeit umzubauen

Anders als bei der Genossenschaftsgründung im November 2013 angenommen, ist eine Umnutzung des ehemaligen Hotel Belmont in Wohneinheiten nur mit einer Ueberbauungsordnung möglich. Dieses raumplanerische Verfahren, das im Juli 2015 mit der Unterzeichnung der Vereinbarung mit der Gemeinde Wilderswil und dem Raumplaner begonnen hat, endet am 25. September 2017 erfolgreich. Ab jetzt ist Umbauen gesetzeskonform!

Meilensteine im 2017:

*Publikation im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger am 8. bzw. 9. Februar

Öffentliche Planaufgabe 10. Februar bis 13. März

Überbauungsordnung Nr. 11 „Belmont“ mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung
Der Gemeinderat Wilderswil bringt gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die Überbauungsordnung Nr. 11 „Belmont“ (bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Änderung Zonenplan Wilderswil) zur öffentlichen Auflage.

*Infoanlass der Gemeinde zur Urnenabstimmung

*Botschaft zur Urnenabstimmung vom Sonntag, 21. Mai

Vorlage Nr. 2

Beschlussfassung über die Überbauungsordnung Nr. 11, Belmont, mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung



ehemaliges Hotel «Belmont» / Quelle: Forum 4 Architekten AG

5. Antrag des Gemeinderates

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wilderswil wird gestützt auf Artikel 36, Buchstabe b) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil sowie Artikel 60a des Baugesetzes des Kantons Bern folgendes beantragt:

Zustimmung zur Überbauungsordnung Nr. 11, Belmont, mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Wilderswil, März 2017

Gemeinderat Wilderswil

Aus der Botschaft zur Urnenabstimmung der Gemeinde Wilderswil, März 2017

*Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. September 2017

Was für eine Plattform wir bekommen haben!

Das Erarbeiten einer Ueberbauungsordnung beinhaltet neben der professionellen Raumplanungsarbeit diverse Herausforderungen mit Öffentlichkeitscharakter. Sie bergen in sich die einmalige Chance, ein Projekt der breiten Bevölkerung vorzustellen, allen voran die Botschaft der Gemeinde, die allen WilderswilerInnen anlässlich von Urnenabstimmungen zugestellt wird.

Das tolle Resultat mit 85% JA-Stimmen für unser Ansinnen ist eine riesige Freude. Unser zeitliches und auch das finanzielle Engagement von rund CHF 35'000 für das ganze Verfahren sind gut investiert. Wir dürfen annehmen, dass wir in einer breiten Wilderswiler Bevölkerung mit einem für diese Region völlig neuartigen Wohnprojekt gern gesehen sind. Auch durften wir als Genossenschaft bei zahlreichen Kontakten direkt erfahren, wie sehr unser Wunsch, das alte Hotel Belmont zu erhalten und als Wohnraum zu nutzen, bei der Gemeindepräsidentin Marianna Lehmann, dem Bauleiter Beat Dinkel, der Baukommission und dem Gemeinderat mit Wohlwollen aufgenommen und äusserst effizient bearbeitet wurde.

Ein so verheissungsvoller Boden, um unserem Leitbild zu entsprechen, welches eine Verbindung des Lebensraumes Belmont mit dem Dorf als natürlich erachtet.

Jetzt ist Um-Aus-und Aufbauen möglich UND: Jetzt ist Umnutzen möglich!



Aus der Botschaft zur Urnenabstimmung der Gemeinde Wilderswil, März 2017, Seite 13

Fragen, die jetzt beschäftigen:

- Wann beginnen wir mit dem Umbau?
- Ist die Grobkostenschätzung von 2.5 Mio von 2016 noch realistisch?
- Welche Projektstruktur ist effizient und bezieht gleichzeitig die Basis mit ein?
- Welche Form von Gemeinschaft stellen sich einzelne von uns vor? Welche Folgen hat das baulich?

Vor Ort u'Ydiw' „U'Yterla'Yd“ led'e'Y

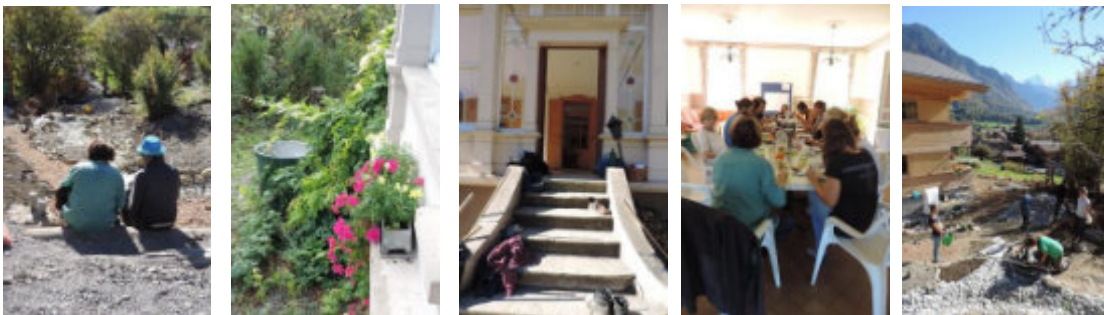
In keinem Moment bestand unter den Gründungsgenossenschaftlerinnen die Vorstellung, den Lebensraum Belmont über längere Zeit vom Unterland aus zu planen. Schon für 2015 war eine Wohnsitznahme im umgebauten Hotel vorgesehen! Durch die notwendige Überbauungsordnung war dies nicht möglich. Nun, im 2017 sind sechs Genossenschaftlerinnen und eine Familie im neuen Familienhaus eingezogen; eine zweite Familie kommt im April 2018 hinzu. Eine neue Genossenschaftsphase hat begonnen!

Jetzt vor Ort

Die Zimmer-Vermietung des ehemaligen Hotel Belmont hat Ruth Aschwand seit der Übernahme im 2014 weitgehend von Zürich aus mit grossem Engagement nebst ihrer beruflichen Tätigkeit schrittweise aufgebaut. Dabei unterstützten sie von Anfang an Menschen, die im Belmont oder in der Umgebung wohnten; sie bilden zusammen das Hausteam. Unsere Herberge ist heute eine beliebte und weit herum bekannte Adresse für Saisoniers und für Menschen in besonderen Lebenssituationen. Die 20 Zimmer sind denn auch im 2017 praktisch durchgehend bewohnt. Per Ende Jahr übernehmen Elisabeth Rutishauser und Marlis Küng die Zimmer-Vermietung. Beides sind Genossenschaftlerinnen, die seit Spätsommer vor Ort wohnen.

Vielfalt und ein freies Miteinander

Der schrittweise Umzug von GenossenschaftlerInnen nach Wilderswil hat Dynamik in den Genossenschaftskreis gebracht. Bestehende Organisationsformen weiten sich, Informationsflüsse suchen sich neue Wege, unterschiedliche Bedürfnisse einzelner GenossenschaftlerInnen treten deutlicher hervor. Eine Herausforderung, die von allen viel Toleranz erfordert. Erstmals haben wir eine Woche gemeinsam vor Ort verbracht. Unter Anleitung von Marcus und Janick, unseren beiden Permakultur-Fachleuten, arbeiten wir mit an der Entstehung einer Permakultur-Landschaft in unserem Lebensraum Belmont. Eine besonders verbindende Erfahrung.



Fragen die jetzt beschäftigen:

- Wie Anteil nehmen am Prozess der entstehenden Gemeinschaft, wenn ich nur selten vor Ort bin?
- Wie im Fluss sein im Spagat zwischen dem Leben im Unterland und dem Engagement fürs Belmont?
- Wie Bedürfnisse Anderer wahrnehmen, während alle selber in Veränderungsprozessen stecken?
- Wieviel Genossenschaftsleben ist stimmig für uns, die bereits vor Ort wohnen?
- Wie Verschiedenheit noch bewusster ehren und kreativ nutzen im Zusammenweben fürs Ganze?

Vom Umgang mit Geld

Mit einer knappen Million Genossenschaftskapital und Darlehen aus dem Freundes- und Verwandtenkreis sind die GründungsgenossenschaftlerInnen im 2013 zuversichtlich ins Abenteuer Belmont gestartet. Bei jedem nächsten Schritt zur Kapitalbeschaffung hat sich gezeigt, wie sehr diese Basis trägt. Parallel dazu war ein „traditionelles“ Investoren aufgrund des wachsenden Projektvolumens unumgänglich, ein Balance-Akt.

Meilensteine

- * Schlussabrechnung des Familienhauses in Übereinstimmung mit Kostenvoranschlag
- * Bilanz 2017 mit ausgewiesener Balance zwischen Aufwand und Ertrag
- * Umwandlung der Baukredite bei der Raiffeisenbank Jungfrau Interlaken und bei der Freien Gemeinschaftsbank Basel in Hypotheken in Rekordzeit

Geldflüsse sicherstellen

Im Jahresbericht 2016 haben wir ausführlich beschrieben, wie es gelungen ist, die finanzielle Basis für den Bau des Familienhauses zu schaffen. In diesem Jahr stand im Finanzressort das Organisieren und Kontrollieren der Geldflüsse im Zentrum, eine aufwändige und komplexe Aufgabe, die wir dank dem professionellen Know-How unserer Ressortleiterin Finanzen genossenschaftsintern leisten konnten.

Denkräume öffnen

Im Wissen um die begrenzte Darlehensdauer mehrerer privater Geldgeberinnen und mit der Absicht, baldmöglichst unser Umbauprojekt zu realisieren, haben wir uns einmal mehr grundsätzlich Gedanken gemacht über die mittel- und längerfristige Finanzierung unseres grossen Lebensraumprojektes mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 9 Millionen.

Uns liegt daran, mögliche Spielräume eines gesunden Umgangs mit Geld auszuloten und gängige Finanzierungsstrukturen auf unsere Werthaltungen hin zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist für uns der Austausch mit Robert Mrcic, unserem Kreditberater bei der Freien Gemeinschaftsbank Basel besonders kostbar und verheissungsvoll.

Wir werden auch im 2018 stimmige Denkräume weiter auskundschaften.



Fragen, die jetzt beschäftigen:

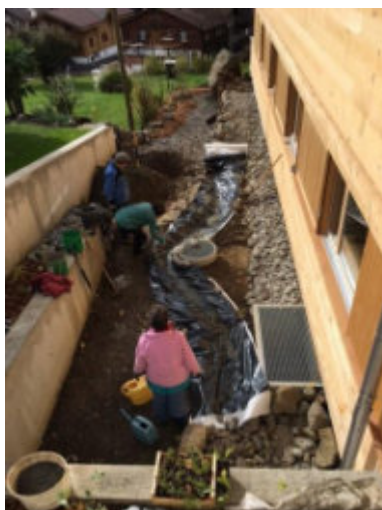
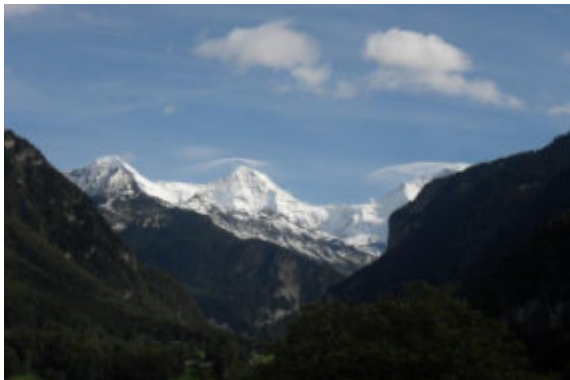
- Woher kommt das nächste Geld?
- Werden sich wie bisher stimmige Geldquellen erschliessen?
- Wieviel ist aktuell die Auflage der drei, damit „es“ geschehen kann?
- Stellt sich Geld ganz natürlich ein, wenn wir genauer wissen, wofür es gebraucht wird?
- Werden bisherige Darlehensgebende auslaufende Verträge verlängern?

Worum geht es eigentlich?

Durch den Umzug einzelner Genossenschafterinnen ins Familienhaus hat das eigentliche Alltags-Experiment begonnen. Für die einen ein sich neu Finden vor Ort, für die andere ein Spagat zwischen Zeiten im entstehenden Lebensraum Belmont und Zeiten im vertrauten Zuhause mit beruflichen Verpflichtungen im Unterland. Die Frage „woru  geht es eigentlich?“ stellt sich immer wieder neu.

Das Verständnis von Spiritualität

Der Begriff einer „u ilnersellen Spiritualität“ ist in den ersten Monaten nach Genossenschaftsgründung zu Fragen  ber unsere innere Ausrichtung häufig gefallen. Wir haben damit vor allem die Tatsache verbunden, dass in der Genossenschaft Menschen aus allen spirituellen Traditionen willkommen sind. Unterdessen ist der Begriff f r uns weiter, konkreter und lebendiger geworden – er umfasst einfach ALLES; es gibt keine Trennung. Mit dazu beigetragen haben Gespräche im Genossenschaftskreis und vor allem auch ein von Annette Kaiser und Su dar Dreyfuss i  Septewer i tirtes Sy posiu  zu The a „U ilnerselle Spiritualität“ auf der Schwebenalp, an dem mehrere von uns teilgenommen haben.



Worum es gehen k nnte.....

Wir sind motiviert, bewusst weiter zu erforschen, wie sich Spiritualität im Alltag zeigt. Die Beiträge auf der gegen berliegenden Seite geben einen Geschmack davon, worum es gehen k nnte.

Zahlreiche Genossenschafterinnen haben sich im Dezember an einer internen Mailumfrage beteiligt und ihre persönlichen Herausforderungen und auch Höhepunkte beschrieben:

Immer wieder zu erfahren, Ja - es gelingt, wir lassen Wandlung zu, wir schaffen Raum für Neues in bestehenden Strukturen, wir haben Mut zur individuellen Freiheit.

Das Gelingen: einander immer wieder ernst zu nehmen und aus dem Herzen zu begegnen.

Gemeinschaftsfähigkeit lernen.

Das tägliche Kreieren des neuen Miteinander.

*Immer wieder Staunen, dass eine so kleine Gruppe etwas zu bewegen vermag;
alle tragen dazu bei, was möglich.
Die einzelnen Fähigkeiten sind geschätzt, und sie wachsen.
Erfahrung, Teil von etwas Grösserem zu sein.*

*Durch eine Krise in ein neues Miteinander zu gehen
und die Achtsamkeit und Bewusstheit im Prozess
und zu wissen, dass ich mit meinen tiefsten Fragen immer Platz habe.*

Ich werde wieder für die „SaDhe“ einstehe und die persönliche Verursacherin der Stelle.

Vertrauen ins nicht Wissbare.

Grosser Zeiteinsatz und mich dennoch nicht mit dem Geschehen identifizieren.

Mit Besonderheiten einzelner Genossenschafterinnen zurecht kommen.

*Täglich neu herauszufinden, um was es denn wirklich geht,
unabhängig vom eigenen Befinden.*

Ein stimmiges Mass zu finden von Gemeinsamkeit und Raum für mich selber.

Das mich Zurechtfinden in diesem grossen Gefüge, das viele Reden.

*Mut zur Wahrheit, Mut zur Verlangsamung,
Mut zur Reduktion, was ist wirklich wichtig zum jetzigen Zeitpunkt.*

*Das in die Praxis umsetzen des hohen Ideals des gemeinsamen Miteinander –
wie kommunizieren wir in Wertschätzung und Liebe miteinander
und fällen gleichzeitig tragfähige und schnelle Entscheidungen?*

Dass ich wirklich und von Herzen angenommen bin, so wie ich bin, auch mit Schattenseiten und Grenzen. Eine kostbare Erfahrung!

Die Herzengespräche unter uns Genossenschafterinnen, besonders dasjenige darüber, wie jede jetzt im neuen Zusammenleben ihre Spiritualität im Alltag lebt.

Bilanz per 31. Dezember 2017

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	52'077.83	207'020.29	-154'942.46
Forderungen Mieter	5'490.00	5'500.00	-10.00
Übrige Forderungen	14.75	14.75	0.00
Delkredere	-1'950.00	-1'950.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'387.10	3'895.05	-2'507.95
Total Umlaufvermögen	57'019.68	214'480.09	-157'460.41
Anlagevermögen			
Finanzanlagen/ Beteiligungen	300.00	300.00	0.00
Landwerte	2'038'704.00	2'038'704.00	0.00
Gebäude auf eigenem Land	1'241'630.70	957'347.85	284'282.85
Baukonti	2'414'453.35	830'208.10	1'584'245.25
Anlagewerte Immobilien	5'694'788.05	3'826'259.95	1'868'528.10
Wertberichtigung Immobilien	-34'000.00	0.00	34'000.00
Buchwerte Immobilien	5'660'788.05	3'826'259.95	1'834'528.10
Total Anlagevermögen	5'661'088.05	3'826'559.95	1'834'528.10
Total Aktiven	5'718'107.73	4'041'040.04	1'677'067.69
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	74'965.15	126'454.55	-51'489.40
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	283'219.05	0.00	283'219.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11'500.00	15'000.00	-3'500.00
Vorausbezahlte Mietzinse	4'476.50	2'290.00	2'186.50
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	6'928.40	5'850.00	1'078.40
Total kurzfristiges Fremdkapital	381'089.10	149'594.55	231'494.55
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten GenossenschafterInnen und Dritte	2'351'057.85	2'036'850.20	314'207.65
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Banken und weitere Finanzinstitute	2'418'807.15	1'327'500.00	1'091'307.15
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	4'769'865.00	3'364'350.20	1'405'514.80
Erneuerungsfonds	54'500.00	54'500.00	0.00
Total Rückstellungen	54'500.00	54'500.00	0.00
Total Fremdkapital	5'205'454.10	3'568'444.75	1'637'009.35
Eigenkapital			
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	510'000.00	470'000.00	40'000.00
Allgemeine Freie Reserven	2'595.29	1'986.72	608.57
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	58.34	608.57	550.23
Total Eigenkapital	512'653.63	472'595.29	40'058.34
Total Passiven	5'718'107.73	4'041'040.04	1'677'067.69

Erfolgsrechnung 2017

	2017	2016	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Ertrag			
Mietertrag	164'280.00	144'508.00	19'772.00
./.. Leerstände	-8'770.00	-	8'770.00
./.. Delkredere	-2'000.00	-1'950.00	50.00
Übriger betrieblicher Ertrag	8'372.85	7'434.45	938.40
Total Betriebsertrag netto	161'882.85	149'992.45	11'890.40
Aufwand			
Liegenschaftenerhaltung	-17'004.20	-6'987.00	10'017.20
Hauswartung	-13'859.55	-14'183.80	-324.25
Einlagen Erneuerungsfonds	0.00	-38'000.00	-38'000.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-37'854.05	-29'082.05	8'772.00
Total Liegenschaftskosten	-68'717.80	-88'252.85	-19'535.05
Betrieblicher Nettoerfolg	93'165.05	61'739.60	-31'425.45
Personalaufwand	-12'472.00	-15'724.00	-3'252.00
Entschädigungen an Externe (abgegrenzt)	-4'769.20	-5'050.00	-280.80
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-4'954.51	-10'566.40	-5'611.89
Übriger betrieblicher Aufwand	-6'548.85	-3'457.58	3'091.27
Total Verwaltungsaufwand	-28'744.56	-34'797.98	-6'053.42
Abschreibungen à Immobilien	-34'000.00	-	34'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	30'420.49	26'941.62	3'478.87
Finanzaufwand	-29'558.95	-23'943.25	5'615.70
Finanzertrag	7.80	12.15	-4.35
Total Finanzaufwand	-29'551.15	-23'931.10	-23'931.10
Jahresergebnis vor a.o. Erfolg und Steuern	869.34	3'010.52	-2'141.18
A.o. betriebs- und periodenfremder Erfolg	837.15	-1'816.00	2'653.15
Direkte Steuern	-1'648.15	-585.95	1'062.20
Jahresergebnis (+ Gewinn/ - Verlust)	58.34	608.57	-550.23

Anhang zur Jahresrechnung 2017

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.

Die Höhe der Abschreibung wurde im Hinblick auf ein positives Gesamtergebnis vorgenommen.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2017	2016
	CHF	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
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagewerte Liegenschaften (Land)	2'038'704	2'038'704
Liegenschaften Hotel und Familienhaus	1'241'631	957'348
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagewerte Liegenschaften	3'280'335	2'996'052
Baukonti diverse	2'414'453	830'208
	<hr/>	<hr/>
Immobilien Anlagevermögen am 31.12. (brutto)	5'694'788	3'826'260
Wertberichtigung	-34'000	-
	<hr/>	<hr/>
Immobilien Anlagevermögen am 31.12. (netto)	5'660'788	3'826'260
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Diverse Darlehen Genossenschafter und Dritte	2'351'058	2'036'850
Darlehen WBG Schweiz (Fonds de Roulement)	250'000	250'000
Hypothek Raiffeisenbank	1'464'000	1'077'500
Baukredit Freie Gemeinschaftsbank	704'807	-
	<hr/>	<hr/>
Langfristiges Fremdkapital	4'769'865	3'364'350
<u>Vorstand / Leitung</u>		
Fahr- und Verpflegungsspesen Vorstand und Betriebsleitung	4'672	5'324
Mietzinskosten drei Mitglieder Vorstand (Belegung Gästezimmer)	7'800	7'800
Anteil an Mietzins zur Einsparung von Reisekosten	-	1'800
Weiterbildung Kernteam	-	800
	<hr/>	<hr/>
Vorstand Leitung	12'472	15'724

	2017	2016
	CHF	CHF
<u>Entschädigungen an Externe</u>		
Entschädigung Buchführung	3'600	3'650
Entschädigung Beratung	-	400
Entschädigung Revisionsstelle (geschätzt)	1'169	1'000
	<hr/>	<hr/>
Entschädigungen an Externe	4'769	5'050

Weitere Angaben

Verbindlichkeiten Vorsorgeeinrichtungen keine keine

Name Firma und Sitz

Genossenschaft Lebensraum Belmont (CHE-301.425.183) mit Sitz in Wilderswil BE

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt < 10 < 10

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	3'280'335	2'996'052
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	2'150'000	2'150'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag (ohne Darlehen Genossenschafter und Dritte)	2'430'307	1'342'500

Eventualverpflichtungen

Die Einlage im Erneuerungsfonds ist noch niedrig und kann somit nur einen geringen Beitrag an künftige Umbauprojekte gewähren.

Erläuterung von ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausbuchung aktivierte Gründungskosten	-	966
Saldo Entschädigung Buchführung Vorjahr	700	850
Diverses	137	-

Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	<hr/> 837	<hr/> 1'816
---	------------------	--------------------

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine



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 2017 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 eingeschränkten 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, 28. Februar 2018

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Robert Schwarzenbach
Leitender Revisor

Gian-Marco Huber
Fonds / Finanzen



Am Ende dieses Berichtes

Da bleibt nur Eines: Immer wieder von Neuem staunen, was ein gemeinsames Commitment zum Wohle des grösseren Ganzen schrittweise entstehen lässt!

Reich beschenkt schicken wir unseren Dank in alle Richtungen, hoch hinauf und tief hinunter ins Universum!

Wir sind euch dankbar, dass die „Belmont-Feuer“ weiterhin die Sorge zu tragen und die Wärme uns von Herzen, dass es auch im 2018 weiterhin Menschen anlockt und inspiriert.

Der Vorstand:

Ruth Aschwanden, Anne-Marie Staub, Beatrice Stoffel, Renate Sträuli

