



## Information für Finanzierungspartner der Schloss Glarisegg AG

Schloss Glarisegg in Steckborn am Bodensee ist ein Lebens- und Begegnungsort von Menschen, die im Einklang mit der Natur leben, sich mit den Grundlagen des friedlichen Zusammenlebens beschäftigen und diese praktisch einüben. In der angeschlossenen Akademie für Gemeinschaftsbildung bieten sie zahlreiche Workshops zur Selbstentwicklung und Gemeinschaftsbildung an. Durch unsere Finanzierung ermöglichen wir die Weiterentwicklung der Gemeinschaft und die Modernisierung der historischen Gebäude.

**Bereich:** Begegnungszentren, Heilpädagogik

**E-Mail:** dani.balzer@schloss-glarisegg.ch

**Anlass:** Anteilige Finanzierung der Liegenschaft Schloss Glarisegg und der Erneuerung des Heizungssystems

**Personen:** Christine Dürschner, Daniel Balzer

**Projekt:** Schloss Glarisegg liegt zwischen Bodensee und Wald und wurde 1775 erbaut. 2003 erwarb das Projekt Schloss Glarisegg die Liegenschaft, um die Vision von Gemeinschaft als zukunftsgerichtetem Heilungs- und Wachstumsfeld umzusetzen. Die heutige Lebensgemeinschaft besteht aus Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen, Berufen und Lebenserfahrungen. Was sie verbindet, ist der Wunsch, immer bewusster zu werden, das Streben nach authentischen Beziehungen, die offene und ehrliche Auseinandersetzung mit Konflikten, das gegenseitige Unterstützen und Fördern sowie der Wille, ein ökologisches, nachhaltiges Leben zu führen. Neben 37 Erwachsenen leben dort auch 19 Kinder.

Kernstück der Gemeinschaft ist ihre Akademie für Gemeinschaftsbildung. Diese bietet unterschiedliche Seminare zur Selbst- und Gemeinschaftsentwicklung an. Ziel ist es, die Menschen dabei zu unterstützen, sich gegenseitig achtsamer, bewusster und authentischer zu begegnen und so ein friedvolles Zusammenleben zu ermöglichen.



Die Gemeinschaft bewirtschaftet den Wald-, Kompost- und Pilzgarten nach den Grundsätzen der Permakultur, um die Biodiversität und den fruchtbaren Boden der Umgebung zu erhalten. Der Garten bietet ihnen nicht nur eine Ernte, sondern auch die Möglichkeit, sich mit der Natur zu verbinden. Besucher:innen sind eingeladen, sich an der Gartenarbeit zu beteiligen und so eine eigene Verbindung zur Natur aufzubauen. Die Gemeinschaft Schloss Glarisegg ist Mitglied im Global Ecovillage Network Europe (GEN).

Die Schloss Glarisegg AG ist Besitzerin der Liegenschaft. Sie ist verantwortlich für die Vermietung, den Erhalt und die Pflege der Gebäude. Folgende Vereine und Unternehmen zählen heute zu den gewerblichen Mietern der Liegenschaftsverwalterin: Gemeinschafts-Verein Schloss Glarisegg, Seminarzentrum Schloss Glarisegg GmbH, Verein Läbeschuel sowie die Permakultur Glarisegg und verschiedene Gewerbe.

**Menschen:** Die Präsidentin der AG, **Christine Dürschner**, ist gelernte Speditionskauffrau und heute selbständig im Bereich Holistisches Coaching sowie Integrations- und Prozessbegleitung tätig. Sie ist Mitgründerin des Vereins «Alles ist Dialog». Seit 2011 ist Christine Dürschner im Gemeinschaftsprojekt Schloss Glarisegg aktiv. Bis 2017 war sie als Geschäftsleiterin des Seminarbetriebs tätig, seit 2019 ist sie Mitglied im Verwaltungsrat. In ihrer Praxis «BeziehungsDesign» im Schloss Glarisegg begleitet sie

Menschen durch individuelle Wandlungs- und Entwicklungsprozesse sowie bestehende Gemeinschaftsprojekte in ihrem Prozess.

Als eine der Projektinitiant:innen von Schloss Glarisegg unterstützt die Atem-, Sprech- und Stimmlehrerin **Sonja-Vera Schmitt** die Gemeinschaftsbildung und die Projektentwicklungen. Sie ist Mitgründerin von Global Ecovillage Network Suisse. Seit 2019 ist sie für die Schloss Glarisegg AG als Delegierte für Bau & Unterhalt verantwortlich. Sie koordiniert dabei alle anstehenden Arbeiten und sorgt für einen ständigen Informationsfluss zwischen allen am Gelände ansässigen Projekten.

Seit 2004 ist der diplomierte Betriebsökonom und Unternehmer **Daniel Balzer** für die Finanzen der Schloss Glarisegg AG zuständig. 2009 wurde er in den Verwaltungsrat der AG gewählt. Seitdem steht er den Menschen auf Schloss Glarisegg in allen Organisations- und Finanzfragen zur Seite.



**Wirtschaftliche Entwicklung:** Die Bilanzsumme beträgt CHF 5.7 Mio., wobei ein Hauptteil davon die Immobilien auf der Aktivseite ausmachen. Auf der Passivseite stehen als Hauptposition die langfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 3.9 Mio. Das Eigenkapital war mit CHF 1.6 Mio. und einer Quote von 28 % gut. Vergleicht man den bilanzierten Immobilienwert mit unserem Belehnungswert, ergeben sich Stille Reserven von CHF 4.7 Mio., was in eine korrigierte Eigenkapital-Quote von 60 % umgerechnet werden kann.

Die Einnahmen der Schloss Glarisegg AG bestehen zum Grossteil aus den Mieterträgen von insgesamt CHF 659'000 im Jahr 2022. Den Aufwand machen vor allem der Unterhalt der Liegenschaft und die Personalkosten aus. In der Erfolgsrechnung 2022 konnte ein kleiner Gewinn ausgewiesen werden.

Im Budget 2023 sind Ausgaben und Einnahmen in gleicher Höhe wie im Vorjahr vorgesehen. Rund CHF 1.6 Mio. sollen in eine neue Holzschneitzelheizung investiert werden. Die Planung geht von unveränderten Heizkosten aus.

Zur Finanzierung der Abschreibung der neuen Heizung arbeitet die AG am Aufbau eines Fundraisings mit zusätzlichen Personalressourcen. Die AG rechnet in den nächsten Jahren mit einem konstanten Cashflow.

Der grössere Teil unserer Finanzierung besteht in der Ablösung einer bestehenden Finanzierung. Mit einem weiteren Teil wird ein Ersatzneubau der bestehenden Heizung mit Erneuerung aller notwendigen Erschliessungen anteilig finanziert. Die Finanzdaten sind solide und es bestehen eine ausreichende Liquidität und komfortable Reserven in Bezug auf das Eigenkapital.



**Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank):** Es besteht auf der Einnahmenseite das Risiko von sinkenden Einnahmen durch längere Leerstände oder Mieterwechsel. Auf der Ausgabenseite besteht das Risiko von steigenden Kosten durch allgemeine Preissteigerungen oder Zinserhöhungen. Es besteht zudem das Risiko, dass zusätzliche Einnahmenquellen durch Fundraising, Stiftungsgelder und Spenden nicht wie geplant erschlossen werden können. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Schloss Glarisegg AG nicht die Anerkennung als gemeinnützige Organisation erhält, was sich nachteilig auf die Finanzbarkeit des Projektes auswirken könnte.

Die Liegenschaft bietet mit sieben historischen und modernen Gebäuden sowie kleineren Nebengebäuden eine ideale Grundlage für die Kombination von gemeinschaftlichem Wohnen, Seminarbetrieb, Schule, Permakultur und Kleingewerbe. Die Verkauflichkeit sehen wir aufgrund der vielfältigen Nutzbarkeit und der schönen Lage als gegeben an, jedoch bei einem durch die Grösse und der Besonderheit des Areals eingeschränkten Käuferkreis. Die AG strebt eine schrittweise Modernisierung der Liegenschaften an. Die Immobilien bieten eine werthaltige Absicherung innerhalb der Richtlinien der Bank.

Das Gesamtrisiko stufen wir als **mittel** ein.

**Bitte beachten Sie:** Die hier wiedergegebenen Informationen stammen von der Schloss Glarisegg AG und aus deren offiziellen Publikationen 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 Nicolas Müller unter 061 575 81 32 an.**