



Information für Finanzierungspartner der Wohn- und Arbeitsgenossenschaft LEBENStRAUM

Die Wohn- und Arbeitsgenossenschaft LEBENStRAUM hat ein Gebäudeensemble in Malix gekauft und baut diese Gebäude mit dem Ziel um, einen Wohn- und Arbeitsort für soziale, naturverbundene, landwirtschaftlich nachhaltige und spirituelle Projekte zu schaffen.

Bereich: Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

Anlass: Kauf einer Liegenschaft in Malix GR

E-Mail: patricia@lalocura.ch

Personen: Patricia Vogelsang, Andreas Hunger

Projekt: Die Wohn- und Arbeitsgenossenschaft LEBENStRAUM wurde auf Initiative einer Gruppe von befreundeten Studierenden, Kunstschaffenden, Naturpädagog:innen und Handwerker:innen mit dem Ziel gegründet, einen Lebens-, Arbeits- und Rückzugsort zu schaffen, wo Menschen Raum und Zeit für die Verwirklichung ihrer unterschiedlichen oder gemeinsamen Wünsche haben und sich Möglichkeiten zur Zusammenarbeit ergeben. Es soll ein Ort werden, wo lebensbejahende Qualitäten für Mensch und Natur gepflegt und gefördert werden.



Zu diesem Ziel hat die Genossenschaft ein Gebäudeensemble in Malix gekauft, bestehend aus einem Haupthaus mit Wohnräumen sowie verschiedenen kleinen Gartenhäusern, die als Werkstätten genutzt werden sollen. Im weitläufigen Garten befindet sich ein Gewächshaus. Geplant ist, die Räumlichkeiten an die Mitglieder der Genossenschaft für Wohn- und Freizeitnutzung zu vermieten sowie für Seminare, Veranstaltungen und als Ferienzimmer zu nutzen. Das Gewächshaus und der Garten sollen nach Permakulturgrundsätzen bewirtschaftet werden, nach Möglichkeit sollen auch Permakulturrkurse angeboten werden. Für die Zukunft ist geplant, einige betreute Plätze für Jugendliche anzubieten, die im Sinne eines «time out» dort wohnen und in den verschiedenen Projekten mitarbeiten können.

Menschen: Zum aktuellen Zeitpunkt besteht die Genossenschaft aus neun Mitgliedern, die alle im Projekt involviert sind und sich vor Ort mit ihren vielfältigen Fähigkeiten einbringen werden. Andreas Hunger und Patricia Vogelsang haben die Finanzierung primär aufgegleist.

Andreas Hunger ist Polymechniker, Erlebnispädagoge, Natur- und Wildnistrainer sowie selbständiger Handwerker. Seine ausgeprägten handwerklichen

Erfahrungen kommen dem Objekt zugute, da er viele Umbaumaassnahmen in Eigenleistung erbringen kann. Er wird mit seiner Partnerin Julia Rosσμαier, ebenfalls Mitglied, dort wohnen.

Patricia Vogelsang ist Naturpädagogin, Ritual- und Prozessgestalterin. Sie ist seit 10 Jahren selbständig und bietet Kurse an («Naturverbindung leben»). Sie wird nicht ständig in Malix wohnen, sondern den Ort zum Arbeiten nutzen.

Julia Magdalena Rosσμαier ist Sozialarbeiterin, Craniosacraltherapeutin und Hirtin. Sie kennt die Liegenschaft bereits, da die vorherigen Besitzer ihre Arbeitgeber waren.

Jasper Haubensak ist Soziokultureller Animator, Organisationsentwickler und hat bereits einige Erfahrungen in der Beratung von Wohnprojekten.

Weitere Personen der Genossenschaft sind **Samantha Benedetti**, die als Unternehmerin, Eventleiterin sowie Natur- und Wildnistrainerin tätig ist, **Christoph Ritter**, der sich als Gemüsegärtner, Natur-



heilkundler und Feng Shui-Spezialist engagiert, **Timo Joller**, der als Programmierer sowie Natur- und Wildnistrainer tätig ist, **Ramona Erni**, die sich als Fachfrau Betreuung Kinder, Waldspielgruppenleiterin und Naturpädagogin betätigt, **Carmen Iten**, die

Ingenieurin und Nachhaltigkeitsexpertin ist, **Christian Marti**, der Verkehrsplaner ist und Breathwork-Therapien sowie Transformative Gruppenerfahrungen anbietet.

Wirtschaftliche Entwicklung: Das Jahr 2023 verlief bisher sehr gut, da bis April das gesamte Haus an eine Skischule vermietet wurde und mit der Miete in Höhe von monatlich CHF 5'200 die laufenden Kosten gedeckt werden konnten. Im Budget waren Mieterträge erst im Verlauf des Jahres vorgesehen, sodass ursprünglich ein negatives Ergebnis von CHF 30'000 budgetiert wurde. Erträge aus Kursen und dem landwirtschaftlichen Betrieb werden erst für 2024 budgetiert. Sofern Ende des Jahres 2023 ein Liquiditätengpass eintreten sollte, steht dem Projekt bereitgestelltes Kapital der Genossenschaftsmitglieder in Höhe von CHF 35'000 zur Verfügung.



In Zukunft sollen die Erträge primär aus festvermieteten Zimmern generiert werden, was ab 2024 zu Umsätzen von CHF 60'000 p.a. führen soll. Die Genossenschaft möchte acht Zimmer an ständige Bewohner:innen zu einer Miete von ca. CHF 625 vermieten. Fünf Personen stehen bereits fest (alle sind be-

stehende Mitglieder) und für die weiteren drei Zimmer werden sie nach Mitbewohner:innen suchen, sobald sie eingezogen sind. Zudem sind Einnahmen durch Raumvermietungen für Kurse und Veranstaltungen sowie durch die Vermietung von Gästezimmern und Campingmöglichkeiten geplant. Insgesamt sind für die nächsten drei Jahre Erträge in Höhe von CHF 105'000 budgetiert. Auf der Ausgabenseite liegt der Gesamtaufwand bei CHF 36'000, wobei die grössten Positionen Zinsen, Liegenschaftssteuer, Energie- und Personalkosten sind. Nach Abzug von Abschreibungen, Steuern, Zinsen sowie Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz wird ab 2024 mit einem Betriebsergebnis von CHF 18'000 gerechnet. Die Finanzplanung ist plausibel und nachvollziehbar. Das konservativ berechnete Budget stufen wir als realistisch ein.

Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank): Ein mögliches Risiko besteht darin, dass einzelne Mitglieder die gebündelte Verantwortung tragen. Das Projekt ist also sehr personenabhängig. Ein potenzieller Austritt einzelner Personen könnte zur Herausforderung für die gesamte Genossenschaft werden und zu finanziellen Einbussen führen. Es besteht ausserdem das Risiko, dass der benötigte Ertrag aufgrund von hohen Instandhaltungsmassnahmen, steigenden Zinsen und länger andauernden Leerständen der zu vermietenden Räumlichkeiten nicht erzielt werden kann. Dies könnte im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Genossenschaft führen.

Als Sicherheit für die Darlehensgebenden und für die Kredite der Bank dient ein Schuldbrief im 1. Rang innerhalb der ersten Hypothek. Die in der Landwirtschaftszone gelegene Parzelle mit 9'067 m² und einer Liegenschaft besteht aus einem Hauptgebäude, einem Nebengebäude, drei Schuppen, einer Doppelgarage und einem Gewächshaus. Wir gehen von einer Werthaltigkeit der Sicherheit aus.

Das Gesamtrisiko schätzen wir als gering ein.

Bitte beachten Sie: Die hier wiedergegebenen Informationen stammen aus offiziellen Publikationen der Wohn- und Arbeitsgenossenschaft LEBENStRAUM 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.