

# XANG-KLANG-GSCHICHTE-HUUS im Kiental / Infos Darlehensgeber\*innen

**Juni 2019 Kauf des Hauses** Blüemlisalpweg 3, Kiental durch Matthias Gerber für **Fr. 320'000.-**

**Bis Februar 2020 Umbauplanung mit jfb Architekten aus Frutigen** (Patrick Frei, Charlotte Riede), Nachbarschaftsgespräche, Baugesuchseinreichung, Offerteinholung, definitive Baubewilligung

**Umbaubeginn Mitte August 2020 / voraussichtliches Umbau-Ende Mitte Mai 2021**

Die **Umbaukosten belaufen sich geschätzt auf ca. Fr. 920'000.-**, weil das Haus unter Belassung der äusseren denkmalgeschützten Hülle innen grosszügig renoviert wird: Neuinstallationen Elektro und Sanitär, Bodensanierung UG, Zentralheizung Luftwärmepumpe, Ausbau Dachstock, Ersatzbau Schopf für Küche und Wohnzimmer, Dämmung des ganzen Hauses, Photovoltaik auf dem Dach, Parkplatz für Elektroauto, Sanierung Stützmauer, ... Das Haus wird mit natürlichen Materialien (viel Holz), ökologisch und strahlungsarm umgebaut. **Totalkosten des Projekts (inkl. Kauf): ca. Fr. 1'240'000.-**

## **FINANZIERUNG**

Einen Grossteil der Finanzierung kann ich leisten (ca. 700'000.-). Ich brauche jedoch aktuell noch Fremdkapital (Darlehen oder Hypotheken) von max. Fr. 225'000.- - 275'000.-. Die Darlehen von Darlehensgeber\*innen sind über einen notariell beglaubigten Kollektivschuldbrief in frühem Rang über das Haus selbst abgesichert. All mein investiertes Geld folgt rangmässig dahinter, was heisst, dass ich finanzielle Risiken und Amortisationsverluste im Zusammenhang mit dem Hauskauf vollauf selbst trage. Die Bank hat auch Hypotheken zugesichert, nur würde ich darauf – wenn es geht – gerne verzichten (zugunsten von privaten Darlehen), was mir dann erlauben würde, bei Darlehenskündigungen das Darlehen (mit normalerweise 6-12 Monaten Kündigungsfrist) in Dringlichkeitsfällen innert 1-2 Monaten zurückzuzahlen, weil ich jederzeit kurzfristig eine Bankhypothek aufnehmen kann.

<b>Eigenkapital Matthias Gerber</b> , inkl. Einsatz Altersvorsorge zu grossen Teilen	700'000 - 750'000
<b>Benötigtes Fremdkapital zur Verwirklichung des Hausprojekts</b>	500'000 - 550'000
<b>Bereits vorhandenes Darlehen</b> (ab Hauskauf)	275'000
<i>Als Sicherheit für Darlehen dient der Inhaberschuldbrief von aktuell CHF 500'000.00 (Schweizer Franken fünfhundert-tausend 00/00), lautend auf Matthias Gerber, lastend als Gesamtpfandrecht im 2. Rang auf dem Grundstück Reichenbach im Kandertal-Grundbuchblatt Nr. 1155, im Nachgang zu maximal CHF 300'000 im 1. Rang für allfällige Bankhypotheken. Das heisst, dass alles von Matthias Gerber selbst investiertes Geld im Nachgang zum Geld der Darlehensgeber*innen folgt und das Risiko des Projekts selbst deckt. Und weil Matthias Gerber insgesamt höchstens Fremdgeld von Fr. 500'000.- (notfalls 600'000.- bei unerwarteten Mehrkosten Umbau) braucht, ist dieses durch den Wert der neu umgebauten Liegenschaft bei weitem gedeckt. Nach Auskunft des Architekten ist das so umgebaute Haus in jedem Fall für Fr. 900'000.-/1'000'000.- verkaufbar. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich zudem, jederzeit eine vollständige Liste sämtlicher Darlehensgeber*innen zu führen und diese der Darlehensgeberin auf Verlangen zur Verfügung zu stellen, ebenso auf Anfrage die Auskunft über die aktuelle Belastung der 1. Pfandstelle (Bankhypotheken). Die Darlehen mit gegenseitigen Kündigungsfristen zwischen 6 und 12 Monaten können bis zum aktuellen Referenzzinssatz für Vermieter verzinst werden (aktuell 1,25%), gerne auch ausgeglichen werden über den Bezug von Dienstleistungen im Kientalhaus (Übernachtungen, Frühstück, Veranstaltungen, ...) zu 1,5%. Darlehensgebende werden mindestens 1x/Jahr an einen Begegnungs- und Kulturevent im Haus eingeladen.</i>	
<b>Bereits vorhandenes Darlehen</b> (ab Hauskauf)	275'000
<b>Mündlich erwogene/versprochene weitere Darlehen</b>	75'000
<b>Noch fehlende Darlehens- resp. Hypothekersumme</b>	150'000 - 250'000
<b>Jederzeit verfügbare Hypothek von Spar- und Leihkasse Frutigen</b>	250'000 – 300'000

**Mehr Infos** zum angedachten Wohn-, Gäste- und Kulturprojekt: <https://tschatscho.ch/kientalhaus>