




Wohn(t)raum Binn  
**INFORMATIONSANLASS 11.9.2025**

Vom

**PROJEKT**  
Wohn(t)raum Binn



zur

**GENOSSENSCHAFT**  
Wohntraum Binn

1




Wohn(t)raum Binn  
**AUSGANGSLAGE**

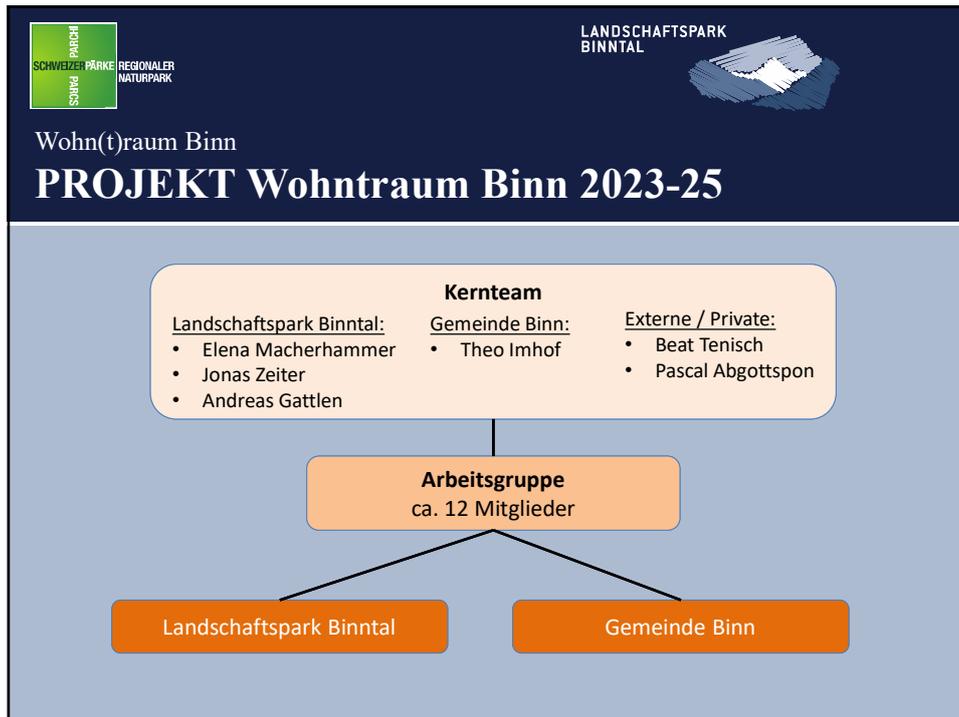
- Akute Wohnraumknappheit für Einheimische, Neuzuzüger und Personal
- Risiko der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen durch Erben oder Verkäufe
- Wohnungsmangel erschwert Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfes

**Wohnungsnot in den Bergen**  
**Selbst die Tourismusdirektorin hat keine Wohnung gefunden**  
 Der Bund stuft die Wohnungssituation im Berggebiet als «besorgniserregend» ein. Saisonniers. Was können wir tun?

**Keine Wohnungen für Saisonangestellte – Gemeinden reagieren**  
**«Das ist eine dramatische Entwicklung»**  
 In Tourismusgebieten fehlen Wohnungen für Saisonangestellte. Die Gemeinden greifen deshalb in den Markt ein. Denn die Wohnungsknappheit verschärft den Fachkräftemangel.

**Nicht genügend Wohnungen: Tourismusgemeinden ergreifen Massnahmen**  
SOZIALPOLITIK IMMOBILIEN KANTONE

2



3



4





## Wohn(t)raum Binn PROJEKT Wohntraum Binn 2023-25

Outputs:

Vertiefte, auf die lokalen Verhältnisse abgestimmte **Erkenntnisse** über:

- Wohnungsbedarf / Wohnungsangebot / Verfügbarkeit von Gebäudeobjekten
- Wirtschaftlichkeit / Finanzierbarkeit von Wohnbauprojekten
- Herausforderungen beim Umbau von Altbauten (allgemein und spezifisch für «Volg-Haus»)
- Wissen bzgl. rechtlichen Rahmenbedingungen und finanziellen Fördermöglichkeiten

Erarbeitung von **Grundlagen** zur Gründung einer Wohnbaugenossenschaft:

- Strategisches Leitkonzept (Vision und Mission der Genossenschaft)
- Statuten (inkl. Konformitätsprüfung bei Wohnen-Schweiz)
- Kontaktaufnahme mit Notariatsfachperson

5





## Wohn(t)raum Binn ERKENNTNISSE: Finanzierung/Wirtschaftlichkeit

<b>Hohe Verkaufspreise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurrenz durch Zweitwohnungsmarkt</li> </ul>	
<b>Hohe Umbaukosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insbesondere beim Umbau/Sanierung von Altbauten</li> </ul>	
<b>Tiefe Mieteinnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezentrale Lage von Binn</li> </ul>	
<b>Bankfinanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligung abhängig von Mieteinnahmen (Ertragswert)</li> <li>• Jährlich anfallende Zins- und Amortisationszahlungen</li> </ul>	Max. 50%
<b>Förderdarlehen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückzahlfrist 20 Jahre</li> <li>• Kantonale Wohnbauförderung: bis zu 25%, aber nicht für Wohnbauprojekte im Bereich (saisonales) Gastropersonal</li> <li>• Nationale Wohnbauförderung: Fonds de roulement nur für Projekte mit mind. 3 Wohnungen auf einer Parzelle</li> </ul>	Max. 60% Ca. 10-35%
<b>A-fonds-perdu-Beiträge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauförderung oftmals ausgeschlossen resp. an spezifische Bedingungen geknüpft (z.B. Wohnen im Alter)</li> </ul>	Max. 10%
<b>Eigenmittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private / Lokale (Gastro-)Betriebe</li> <li>• Gemeinde / Landschaftspark</li> </ul>	<b>Mind. 30%</b>

6



7



8




Wohn(t)raum Binn

## Unsere Vision:

**Wir erhalten das Fundament für ein lebendiges, authentisches Binn.**

- Ursprünglich erhaltenes Bergdorf mit sanftem Tourismus
- Miteinander, intaktes Dorfleben, aktive Vereine, Veranstaltungen und Feste

**Raum für Erhalt & Entwicklung des Dorfes**

9




Wohn(t)raum Binn

## Wie wir arbeiten möchten:

**Offen & partizipativ**

- Viele Genossenschafter, die mitreden
- Rückhalt in Bevölkerung und Freunden von Binn
- Mitwirkung in Vorstand und Stategiekommission

**Nachhaltige Innovationen**

Langfristige Belebung des historischen Dorfkerns durch Vermietung und gemeinsame Nutzung

**Starke Gemeinschaft**

- Gemeinsam im Mehrgenerationendorf
- Respektvoll und wohlwollend
- Positives Zukunftsbild

10




Wohn(t)raum Binn

## Was wollen wir machen:

- Sichern**
  - Erstwohnraum im Dorf behalten
- Sanieren**
  - Zeitgemässen Standard bieten
- Vermietung**
  - Langfristige aktive Nutzung
- Lösungen**
  - Ökologisch, ökonomisch und sozialen Beitrag
- Potentiale**
  - Wohnqualität für alle erhöhen (Wohnen PLUS)
- Vermitteln**
  - Anlaufstelle Wohnfragen -> Entlastung Gemeindebüro

11




Wohn(t)raum Binn

## „WOHNEN-PLUS“ – Das Plus für die Mitglieder

Gemeinsame Nutzung von Gebäuden/ Räumen durch Umbau von Ökonomiegebäuden oder Zwischennutzung



- Abstell-/Lagerraum (z.B. Velo, Ski, Tiefkühler)
- Gästezimmer (für Besucher)
- Arbeitszimmer (geteiltes Büro)
- Begegnungsräume (Kochen, Feiern, Jugendtreff)
- Atelier / Werkstatt
- ...

12




Wohn(t)raum Binn

## GRÜNDUNG GENOSSENSCHAFT – WIESO?

<b>Glaubhaftigkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Schaffung einer offiziellen Rechtsform und klare Verantwortlichkeiten</li> </ul>
<b>Rückhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch gewisse Anzahl an Genossenschaf tern und Grundstocks an Eigenmitteln</li> </ul>
<b>Handlungsfähigkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preisverhandlungen, Kaufabwicklung, Finanzierungssuche, Projektkommunikation</li> </ul>
<b>Anlaufstelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernetzungsorganisation in der Vermittlung Wohnungssuchenden &lt;-&gt; Wohnungsbesitzern</li> </ul>

13




Wohn(t)raum Binn

## KLARE SIGNALE FÜR EINE GRÜNDUNG

<b>Unterstützung Gemeinde &amp; Park</b>	Der Landschaftspark Binntal und die Gemeinde Binn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeichnung von Anteilsscheinen zu je 10'000.- Fr.</li> <li>• Fortführung operativer Fachsupport in der Aufbauphase durch Landschaftspark-Mitarbeitende</li> <li>• Einsitz im Vorstand</li> </ul>												
<b>Rückhalt in der Bevölkerung</b>	Wir bringen <u>mindestens 20 Einzelpersonen / lokale Betriebe</u> zusammen, welche sich zur Zeichnung von mindestens je 1 Anteilsschein à 500.- Fr. bereit erklären.												
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Landschaftspark Binntal</td> <td style="width: 30%;">20 Anteilsscheine à 500.-</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">10'000.-</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Binn</td> <td>20 Anteilsscheine à 500.-</td> <td style="text-align: right;">10'000.-</td> </tr> <tr style="border: 2px solid green;"> <td>Private / lokale Betriebe</td> <td>20 Anteilsscheine à 500.-</td> <td style="text-align: right;">10'000.-</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>TOTAL GRÜNDUNGSKAPITAL:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>30'000.-</b></td> </tr> </table>	Landschaftspark Binntal	20 Anteilsscheine à 500.-	10'000.-	Gemeinde Binn	20 Anteilsscheine à 500.-	10'000.-	Private / lokale Betriebe	20 Anteilsscheine à 500.-	10'000.-	<b>TOTAL GRÜNDUNGSKAPITAL:</b>		<b>30'000.-</b>
Landschaftspark Binntal	20 Anteilsscheine à 500.-	10'000.-											
Gemeinde Binn	20 Anteilsscheine à 500.-	10'000.-											
Private / lokale Betriebe	20 Anteilsscheine à 500.-	10'000.-											
<b>TOTAL GRÜNDUNGSKAPITAL:</b>		<b>30'000.-</b>											

14



LANDSCHAFTSPARK  
BINNTAL



## Wohn(t)raum Binn VORGEHENSPLAN NACH DER GRÜNDUNG

<p style="text-align: center;"><b>Szenario 1:</b></p> <p style="text-align: center;">Wir finden eine geeignete, finanzierbare Mietwohnung innerhalb von 2 Jahren und haben die Zusage eines Mieters</p> <p>=&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arrangement mit Besitzer</li> <li>2. Beschaffung Finanzierungsmittel             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenmittelerhöhung (Private / Lokale Betriebe, Gemeinde / Urversamlungsantrag)</li> <li>• Finanzierungsgesuche an Stiftungen, Förderdarlehen,...</li> <li>• Bankhypotheken</li> </ul> </li> <li>3. Abschluss Kaufvertrag</li> <li>4. Bei Bedarf Umbau/Sanierung</li> <li>5. Start Vermietung</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Szenario 2:</b></p> <p style="text-align: center;">Keine Mietwohnung verfügbar, aber grosses Interesse der Mitglieder an «Wohnen PLUS» + geeignetes-finanzierbares Ökonomiegebäude verfügbar</p> <p>=&gt;</p> <p>Ähnlicher Ablauf wie links, höherer Eigenmittelbedarf, aber deutlich geringer Gesamtfinanzierungsbedarf (z.B. Umbau Stall für 50'000.- Fr.)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Szenario 3:</b></p> <p style="text-align: center;">Wir finden keine geeigneten, finanzierbaren Projekte innerhalb von 2 Jahren</p> <p>=&gt;</p> <p>Möglichkeit, dass die Genossenschaft beschliesst, sich aufzulösen.</p>
---	--	---

15



LANDSCHAFTSPARK  
BINNTAL



## Wohn(t)raum Binn DISKUSSIONSRUNDE

- Fragen
- Ergänzungen und Anliegen
- Kritische Kommentare
- Unterstützende Worte
- ...

16




Wohn(t)raum Binn

## ABLAUF GENOSSENSCHAFTSGRÜNDUNG

1. Auftrag zur Vorbereitung der Gründungsunterlagen
2. Vorprüfung ans Handelsregisteramt
3. Öffentliche Verurkundung (mind. 7 Mitglieder)
4. Eintrag im Handelsregister

Dauer: ca. 1 Monat

Kosten: rund CHF 3'000 – 4'000

17




Wohn(t)raum Binn

## VORSTAND (gemäss Statuten max. 5)

<p><b>Theo Imhof</b> «der Zurückgekehrte»</p> <p><b>Rolle:</b> Einsitz Gemeinderat <b>Alter:</b> Frischpensionierter <b>Stärke:</b> Bauwissen, ehemaliger Kreisplaner</p>	<p><b>Elena Macherhammer</b> «die Zugezogene»</p> <p><b>Rolle:</b> Einsitz Park <b>Alter:</b> Junge Familien <b>Stärke:</b> Visionärin, Betriebswirtin, Kommunikation</p>	<p><b>Beat Tenisch</b> «der immer da Gewesene»</p> <p><b>Rolle:</b> Stimme ins Dorf <b>Alter:</b> Senior <b>Stärke:</b> Dorfgedächtnis, pensionierter Lehrer</p>
<p><b>DU?</b></p> <p>Jugend (20-30-jährig)</p>	<p><b>DU?</b></p> <p>50-60-jährig Evtl. ältere Kinder</p>	

18





## Wohn(t)raum Binn STATUTEN

**Statuten**

der

**Wohnbaugenossenschaft**

**Wohntraum Binn**

Entwurf 29.8.2025

**Inhaltsverzeichnis**

1. Firma, Sitz und Zweck	4
Art. 1 Firma, Sitz	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Spezialisationsverbot	5
2. Mitgliedschaft	
Art. 4 Mitglieder	6
Art. 5 Verlust der Mitgliedschaft	6
Art. 6 Austritt	6
Art. 7 Ausschüsse	7
Art. 8 Erben	7
Art. 9 Anteilscheine	8
3. Finanzen	
Art. 10 Genossenschaftskapital	9
Art. 11 Haftung	9
Art. 12 Fonds	9
Art. 13 Verzinsung der Anteilscheine	10
Art. 14 Entschädigung der Organe	10
Art. 15 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	11
Art. 16 Rückvergütungen	12
4. Organisation der Gesellschaft	
Art. 17 Organe	13
Art. 18 Generalversammlung: Befugnisse	13
Art. 19 Generalversammlung: Durchführung	14
Art. 20 Generalversammlung: Einberufung	14
Art. 21 Generalversammlung: Tagesprot.	15
Art. 22 Generalversammlung: Versäumnis-Durchführung	15
Art. 23 Generalversammlung: Stimmrecht, Vertretung	16
Art. 24 Generalversammlung: Beschlussfähigkeit	16
Art. 25 Generalversammlung: Geschäftsabfertigung	16
Art. 26 Generalversammlung: Vorstand, Prokollat	17
Art. 27 Vorstand: Befugnisse, Aufgaben	17
Art. 28 Vorstand: Zusammensetzung, Amtsdauer	18

19





## Wohn(t)raum Binn LISTE INTERESSENTEN / UMFRAGE WOHNEN-PLUS

Kontakt (Tel./Email)	UMFRAGE „WOHNEN PLUS“				
	Abgesehen von der Hauptleistung (Wohnungsvermietung), welche zusätzlichen Leistungen der Genossenschaft für Ihre Mitglieder (im Sinne von gemeinsamen/geteilten Nutzungen) interessieren Sie?				
	Abstell- / Lager- räume (z.B. Velo, Ski, Tiefkühler)	Gäste- zimmer	Arbeitszimmer (geteiltes Büro)	Begegnungsräume (z.B. für gemeinsames Kochen, Geburtstags- feier, Jugendtreff)	Weitere Nutzungsideen / Anmer- kungen?

=> Wir senden den Interessenten die Statuten plus Formular Zeichnung Anteilsschein zu.

20