

Hotelgenossenschaft  
Diemtital  
Ferien im Naturpark



# BUSINESSPLAN

## AlpinFlex® Hotel Wirieblick





# Inhaltsverzeichnis



Inhaltsverzeichnis	3
Zusammenfassung	4
I. Status quo – Analyse verdeutlicht Ausrichtung	5
II. Vom Wettbewerb zur Kooperation	6
III. Ziel – Vision	8
IV. Zielgruppe	9
V. Einzigartige ökologische Alleinstellungsmerkmale	10
VI. Konzept AlpinFlex® Hotel Wirieblick	13
VII. Die Akteure und Akteurinnen	14
VIII. Bauvorhaben	17
IX. Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken	20
X. Kapitalbedarf Kauf und Umbau	21
XI. Planerfolgsrechnung	24
XII. Meilensteine Projekt AlpinFlex® Hotel Wirieblick	27
XIII. Öffentlichkeitsarbeit	28
XIV. Blick in die Zukunft	29
Impressum	30

# Zusammenfassung



## *Vision*

Im Herzen des Naturparks Diemtigtal entsteht ein nachhaltiges Berghotel, das innovative Flexibilität, Gemeinschaft und Natur miteinander vereint. Das Projekt AlpinFlex® Hotel Wirieblick verbindet regionalen Tourismus mit partizipativer Innovation und schafft dauerhafte Wertschöpfung für die Region – ein Leuchtturmprojekt für zukunftsfähigen Tourismus.

## *Innovation*

Der Hotelneubau besticht durch ein ökologisches, zonenkonformes Raumkonzept aus Massivholzmodulen. Herzstück bildet das Konzept der solidarischen Hotelzimmer®: Privatpersonen, Wohnbaugenossenschaften oder Institutionen mieten Zimmer für ein Jahr und stellen sie bei Nichtnutzung als konventionelle Hotelzimmer zur Verfügung. Dieses Modell sichert den Betreibenden stabile Einnahmen und bietet Gästen flexible Ferienlösungen ohne den Aufwand einer klassischen Ferienwohnung.

## *Attraktivität*

- **Nachhaltigkeit:** Ressourcenschonender Neubau ohne zusätzlichen Landverbrauch.
- **Flexibilität:** Innovative Nutzungskonzepte wie Co-Working-Spaces, trendy Schlafboxen und gemeinschaftliche Räume (Hotelallmende).
- **Kulturelle Einbindung:** Die Zusammenarbeit mit lokalen Betrieben und Vereinen sowie der Ausbau saisonaler Freizeitangebote schaffen einen Mehrwert für alle Beteiligten.
- **Zielgruppenorientierung:** Gäste, die fern vom touristischen Rummel Erholung und Erlebnisse in der Natur suchen.

## *Marktpotenzial*

Das Projekt reagiert auf den wachsenden Bedarf an umweltfreundlichem Tourismus und erschliesst eine zahlungskräftige Zielgruppe aus den urbanen Zentren wie Bern, Thun, Biel und Solothurn. Der Naturpark Diemtigtal bietet die ideale Umgebung für naturnahe Erholung, Biken, Wandern und Wintersport. Durch das flexible Vermietungsmodell wird zudem eine stabile wirtschaftliche Grundlage geschaffen.

## *Finanzierung*

Die Planerfolgsrechnung verdeutlicht, dass die Hotelgenossenschaft auf eine breit abgestützte Finanzierung und grössere à fonds perdu Beiträge angewiesen ist. Für die wirtschaftliche Tragbarkeit ist eine tiefe Fremdverschuldung zwingend. Für die Investitionssumme von CHF 4,5 Mio. wird ein Eigenfinanzierungsanteil von 40 % angestrebt. Dieser soll durch Genossenschaftskapital sowie à-fonds-perdu-Beiträge von regionalen und national tätigen Stiftungen, Institutionen sowie durch eine Mikro-Investoren- und Sponsorenallianz gedeckt werden. Die restlichen 60 % sollen mit Bankhypotheken und Darlehen sichergestellt werden.

## *Fazit*

Das Projekt AlpinFlex® Hotel Wirieblick bietet eine bahnbrechende Lösung für saisonale Herausforderungen im Hotelmarkt. Es verbindet Ökologie, Innovation und Wirtschaftlichkeit zu einem einzigartigen Angebot. Mit Ihrer Investition schaffen wir gemeinsam einen Ort, der die Zukunft des Tourismus neu definiert.

# I. Status quo – Analyse verdeutlicht Ausrichtung



*Erinnern Sie sich an Ihren ersten Besuch der Skischule? Ob mit den Eltern, Grosseltern oder der ersten grossen Liebe – solche unvergesslichen Momente bilden die Grundlage für die Transformation und Neuausrichtung des Restaurant Wirieblick zum AlpineFlex® Hotel Wirieblick.*



Das Ferienzentrum Wirieblick wurde in den 1980er Jahren erbaut, inklusive grossem Sporthotel, Restaurant, Dancing und Saunen. Ab den 90er Jahren konnte das überdimensionierte Hotel nicht mehr gewinnbringend betrieben werden, es wurden Ferienwohnungen erstellt und der auf ein Restaurant reduzierte Betrieb von der Wirieblick GmbH bewirtschaftet. Doch auch das in die Jahre gekommene Restaurant kann nicht mehr rentabel betrieben werden und benötigt eine Neuausrichtung. Diese hat sich aufgrund der folgenden, kurz zusammengefassten Situation herauskristallisiert:

*Tagestourismus statt Übernachtungen: Herausforderungen für das Diemtigtal*

*Kurzurlaube im Trend: Regionale Erlebnisse und Coworking gefragt*

*Flexibilität im Zeichen der Megatrends*

- Die stark rückläufigen Übernachtungsmöglichkeiten und die damit verbundene starke Zunahme des Tagestourismus<sup>1)</sup> prägen den Diemtigtal Tourismus. Dem Tal geht damit eine bedeutende Wertschöpfung verloren und das hohe Verkehrsaufkommen widerspricht dem Ansatz des Naturpark-Labels.
- Diese Entwicklung steht im Widerspruch zum Trend hin zu Kurzurlaube und Wochenendaufenthalten. Gefragt sind echte, individuelle und sinnstiftende Angebote auf regionaler Ebene. Analoge Erlebnisse wie Wandern, Biken verbunden mit geselligem Zusammensein, Spielen und Philosophieren entsprechen dem gesellschaftlichen Bedürfnis.<sup>2)</sup> Speziell jüngere Menschen arbeiten gerne temporär in Coworkingspaces und widmen sich in ihrer Freizeit gemeinsam mit Gleichgesinnten den zahlreichen Möglichkeiten von Abenteuer, Bewegung und Entspannung.
- Die sogenannte VUCA-World – volatile, uncertain, complex, ambiguous – gilt für Gross und Klein. Kein Lebensmuster gleicht dem anderen. Die Hotelgenossenschaft greift mit dem Label AlpineFlex® diese Bedürfnisse auf. Was allerdings nicht heisst, dass nun jedem kurzfristigen Hype «aufgesessen» wird, vielmehr richtet sie sich nach den sogenannten Megatrends von beständiger Kraft, die nicht unbedingt schnell, aber dafür umso wirkungsvoller sind.

1) Siegrist, D., Egeter, M., Ketterer Bonnelame, L., Schellenberger, S. (2019). Naturparktourismus. Qualitative Analyse und Abschätzung der Naturpark-induzierten Bruttowertschöpfung im Naturpark Diemtigtal. Im Auftrag des Naturparks Diemtigtal. Oey-Diemtigen und Rapperswil

2) Rat für Raumordnung (2023): Lebendige Peripherien in der Schweiz: Transformation gemeinsam gestalten, Bern

## II. Vom Wettbewerb zur Kooperation



*Kooperationen stärken die Wettbewerbsfähigkeit von Hotels, durch sie können Kosten eingespart und Erträge gesteigert werden. Kooperationen können flexibel gestaltet werden, kleine gemeinsame Projekte bis langfristige Partnerschaften lassen den unternehmerischen Mehrwert nachhaltig und kontinuierlich wachsen<sup>1)</sup>.*

### Konkurrenzanalyse

#### Übernachtungsmöglichkeiten im Diemtigtal:

- Es gibt 8 kleine Gasthäuser und 1 grösseres Hotel (Kurhaus Grimmelalp), die insgesamt rund 215 Betten zur Verfügung stellen. Es handelt sich dabei um klassische Übernachtungsangebote im unteren Preissegment mit den üblichen «Bergtourismus-Angeboten» wie Skifahren, Wandern, Biken.
- Dazu kommen rund 60 Appartements, von einfach über klassisch bis luxuriös, die jeweils 2 – 12 Betten anbieten.
- Weiter gibt es 15 Gruppenunterkünfte, davon werden die höher gelegenen nur in der Sommersaison bewirtschaftet.
- 3 Campingplätze, 2 davon sind ganzjährig geöffnet.

Trotz dürrtigen Schneeverhältnissen konnten entgegen den Vorjahren die Übernachtungen im Winter 2022/23 um fast 21 Prozent auf knapp 26'000 gesteigert werden. Die Logiernächte im Sommer stiegen um gut 4 Prozent auf knapp 38'500. Dabei wurden insbesondere die Ferienwohnungen gut gebucht. Paradox dazu stellt sich die Situation der Hotellerie dar, wo mit der Schliessung weiterer Gasthäuser gerechnet werden muss, wie es im Geschäftsbericht Diemtigtal Tourismus 2023 dargestellt wird. Als Hauptgründe werden die unsichere Wetterlage (Schönwettertourismus) und der Fachkräftemangel angeführt.

### Marktreaktion

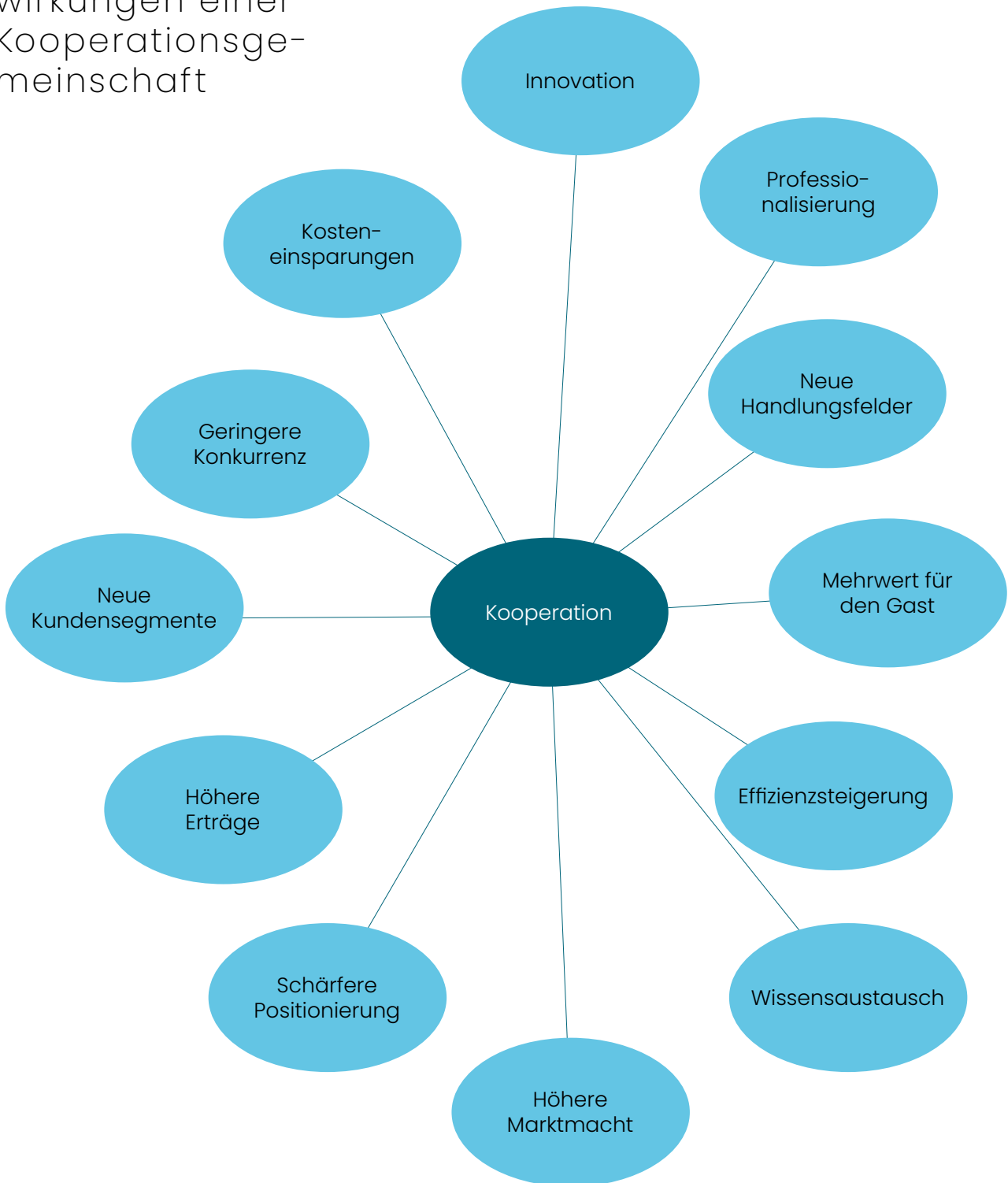
- Zielgruppen erweitern, neben Familien und Sportler:innen auch Workation-Gäste, wiederkehrende berufstätige «Kurzzeitnehmende», aktive naturliebende Ältere ansprechen.
- Stärkung der Hotellerie / Gasthäuser durch regionale Kooperationen, in diesen liegt das grösste Potenzial für die Hotellerie<sup>2)</sup>.
- Ganzjahrestaugliche Angebote und gemeinsame Erlebnispakete ausbauen
- Zusammenarbeit zwischen Hotels und Ferienwohnungen fördern mit Serviceleistungen wie Frühstücksangebote usw.

Die Verknüpfung von Ideen der unterschiedlichen Betriebe und Branchen lässt Neues entstehen und steigert die unternehmerische Fitness. Die Grundlage der Kooperation ist Vertrauen und sich gemeinsam Gedanken über strategische Fragen und Möglichkeiten zu machen, das ist ein Prozess. Zu Beginn steht das Ausschöpfen der sogenannten Quick-Wins, wie beispielsweise der gemeinsame Einkauf von Verbrauchsmaterial, womit bereits Einsparungen von 5 bis 20 Prozent realisiert werden können.

<sup>1)</sup> Abderhalten, M., Jung, C.D., (2025) fit-together, Kooperationen und Innovationen in der Hotellerie (Gastroswiss)

<sup>2)</sup> Bandi, M et al, CRED-Bericht Nr. 8, Grundlagenbericht zum fit-together-Konzept, Universität Bern (2015)

## Positive Auswirkungen einer Kooperationsgemeinschaft



Mindmap gemäss Branchenverband GastroSuisse<sup>1)</sup>

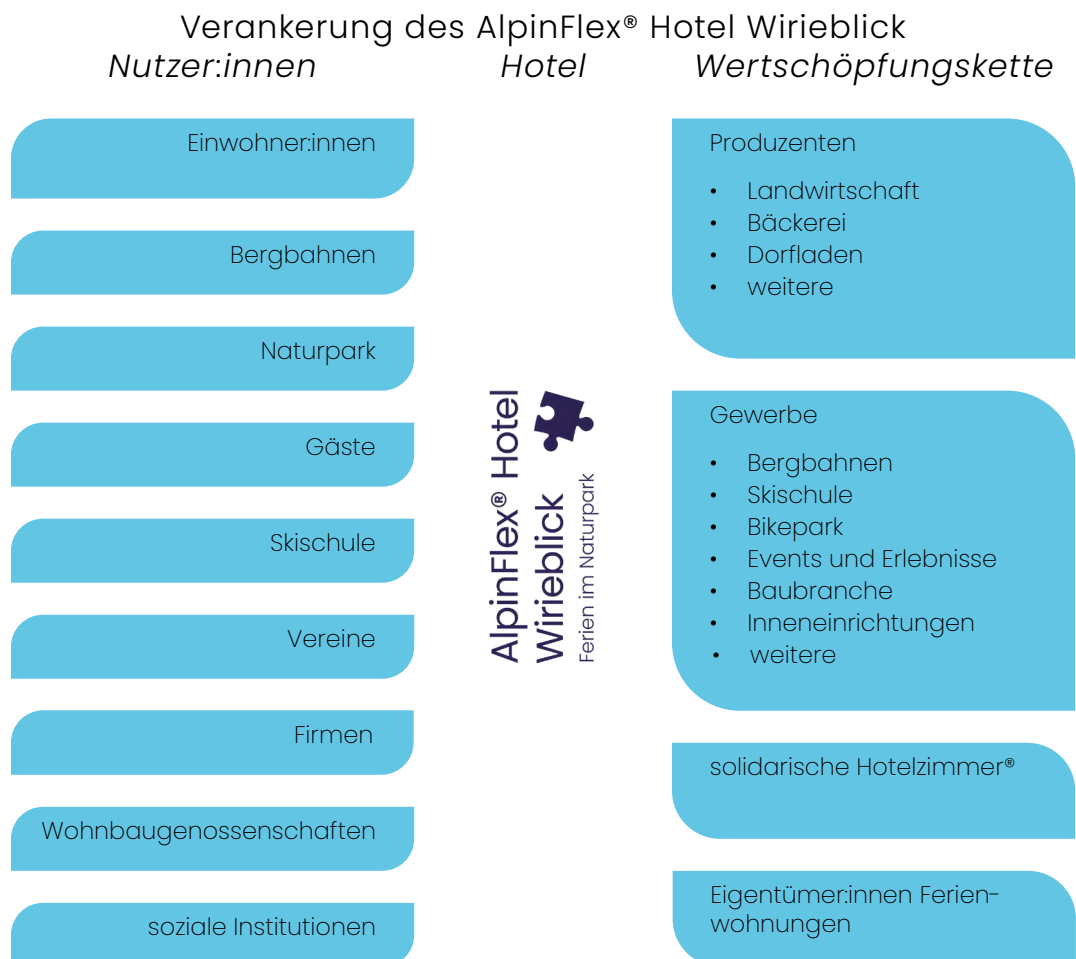
1) <https://gastrouisse.ch/de/branchenwissen/hotellerie/hotelkooperationen>

### III. Ziel – Vision



Mit dem AlpinFlex® Hotel Wirieblick entsteht das erste Hotel der Region, das saisonale Schwankungen innovativ überbrückt und Gästen eine flexible Ferienlösung bietet – ökologisch, solidarisch, wirtschaftlich nachhaltig.

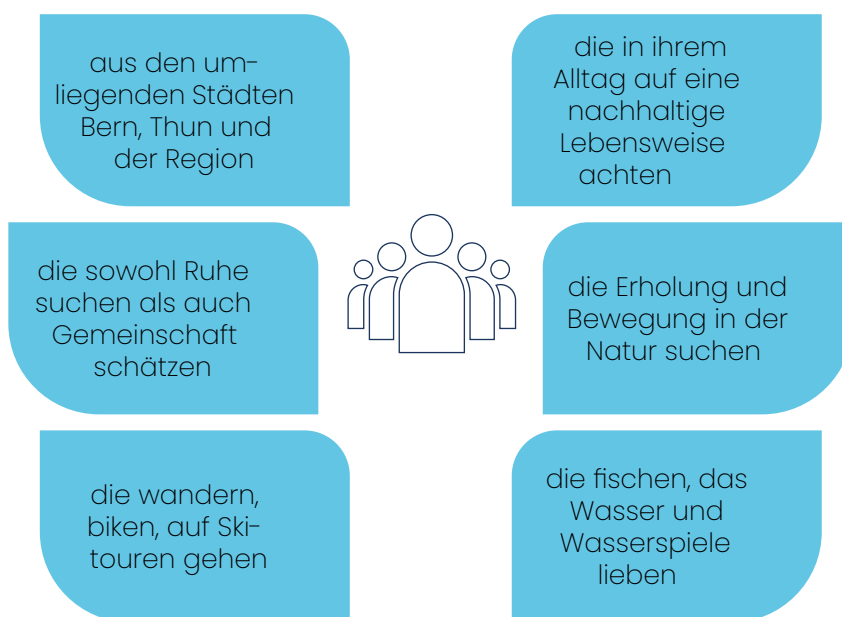
- Das AlpinFlex® Hotel Wirieblick wird ein lebendiges Zentrum, in dem Menschen ihre Freizeit unkompliziert und erholsam verbringen und wo nötig auch arbeiten können.
- AlpinFlex® gewährt sowohl Rückzug und Privatsphäre als auch Gemeinschaftlichkeit.
- AlpinFlex® bietet eine bedürfnisgerechte Grundversorgung, zeitgemässe Infrastruktur und Dienstleistungen.
- Flexible wählbare Partizipationsmöglichkeiten und aktive Mitgestaltung wie beispielsweise im kulturellen Bereich
- Akteure und Akteurinnen stehen in regelmässigem Austausch über die räumlichen Grenzen hinweg und reagieren proaktiv auf sich abzeichnende Bedürfnisse
- Neue Formen von Partnerschaft und Kooperation mit regionalen urbanen Zentren werden entwickelt und gelebt



## IV. Zielgruppe

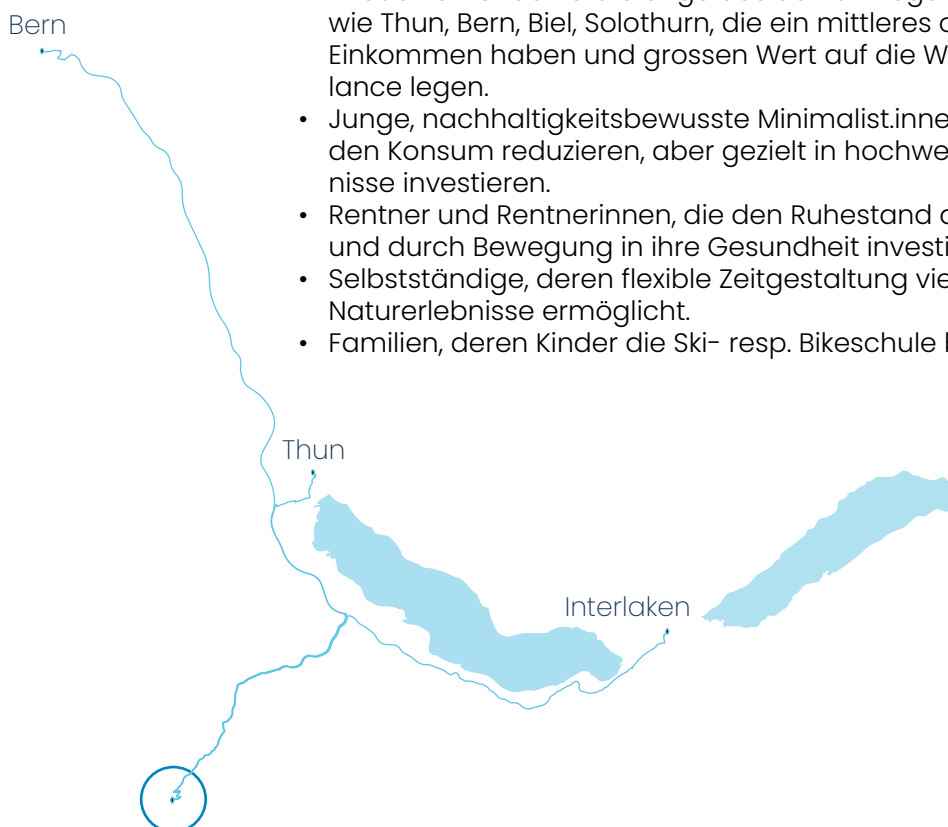


Erholungssuchende, die eine ökologische Lebensweise pflegen, Bewegung in der Natur anstreben, Gemeinschaft schätzen, kurze Anreisewege bevorzugen und sich auch zwischendurch einen Kurzurlaub gönnen möchten.



Konkret:

- Wiederkehrende Berufstätige aus den umliegenden Städten wie Thun, Bern, Biel, Solothurn, die ein mittleres oder hohes Einkommen haben und grossen Wert auf die Work-Life-Balance legen.
- Junge, nachhaltigkeitsbewusste Minimalist:innen, die bewusst den Konsum reduzieren, aber gezielt in hochwertige Erlebnisse investieren.
- Rentner und Rentnerinnen, die den Ruhestand aktiv geniessen und durch Bewegung in ihre Gesundheit investieren.
- Selbstständige, deren flexible Zeitgestaltung viel Freizeit für Naturerlebnisse ermöglicht.
- Familien, deren Kinder die Ski- resp. Bikeschule besuchen.



AlpinFlex® Hotel Wirieblick

## V. Einzigartige ökologische Alleinstellungsmerkmale



*Das Diemtigtal, eingebettet in unberührte Natur mit majestätischen Gipfeln und wilden Berggewässern, vereint rohe Natur und kultivierte Landschaften und bietet eine einzigartige Quelle der Erholung im Naturpark.*



Das AlpinFlex® Hotel Wirieblick liegt am Fuss des Wiriehorn, mitten im Naturpark Diemtigtal im Berner Oberland. Das 16 km lange, durch die umliegenden Berge abgegrenzte Simmentaler Seitental beeindruckt durch seine unberührte Natur, dem Grosswaldreservat, der alpinen Artenvielfalt, aber auch durch die gepflegte Kulturlandschaft mit der prägenden Alpwirtschaft.

### Wasserkraftort

Das Diemtigtal besticht durch die Magie seiner Berggewässer. Wasser als Quelle des Lebens und gleichzeitig Symbol für die rohe, unzählbare Natur. Der Wasserkraftort Diemtigtal vereint das Wilde und das Kontrollierte und verleiht dem Tal seine magische Anziehungskraft:

### Seebergsee

Das Spillgerten-Gebiet mit dem idyllischen Seebergsee ist ein geschütztes Naturparadies, bekannt für seine beeindruckende Artenvielfalt.



Seebergsee

### Kraftort Grimmiwasser

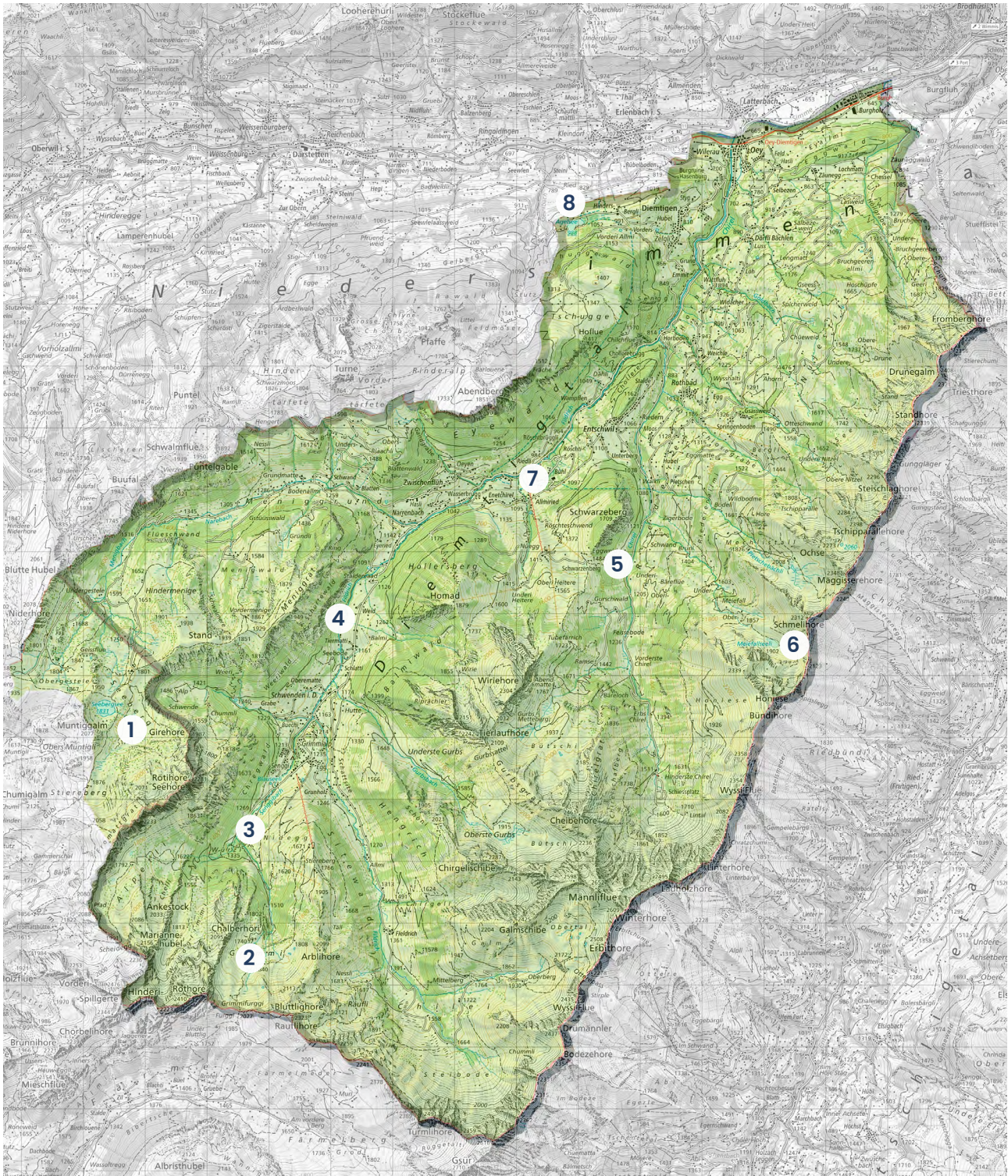
Die mineralhaltige rote Quelle entspringt in einer wilden Moorlandschaft mit seltenen Alpenblumen und verleiht dem Ort eine geheimnisvolle Ausstrahlung. Körper, Geist und Seele tanken neue Energie.

### Wasserspielplatz Gwunderwasser

Der Spielplatz ist ein Abenteuerort für die Sinne, der Entdeckung, Bewegung und Naturverbundenheit miteinander verbindet. Ein perfektes Ausflugsziel für Familien, die gemeinsam staunen und spielen möchten.

### Flüsse und Bäche

Fildrich und Chirel schlängeln sich mit ihren dutzenden Zu- und Quellflüssen durch das Tal und bieten ideale Bedingungen für Bachforellen, Saibling und Groppe. Die Fische stehen unter besonderem Schutz und bieten gerade deswegen Fischer:innen mit gültigem Anglerschein ein wahres Paradies.



Naturpark Diemtigtal in der Gemeinde Diemtigen

- 1 Seeburgsee
- 2 Kraftort Grimmiwasser
- 3 Wasserspielplatz Gwunderwasser
- 4 Fildrich
- 5 Chirel
- 6 Meiefallseeli
- 7 AlpinFlex® Hotel Wirieblick
- 8 Aegelsee

## Energieautark

Der Strom im Diemtigtal wird zu 100% aus erneuerbarer Energie erzeugt. Für den grossen Hauptanteil bis zu 93% ist die Wasserkraft verantwortlich. Die sanfte Integration der Energieproduktion in die Natur ist eine Besonderheit der Region. Diese Eigenschaft macht das Diemtigtal zu einem bedeutenden Vorreiter im Bereich der erneuerbaren Energieproduktion in der Schweiz.

## Ökologische Projektumsetzung

- **Nachhaltige Bauweise:** Für den Ausbau der verschiedenen AlpinFlex®-Räume werden Massivholzmodule eingesetzt, der erneuerbare Rohstoff speichert CO<sub>2</sub>. Diese Bauweise reduziert den ökologischen Fussabdruck im Vergleich zu herkömmlichen Baumethoden.
- **Landverbrauch und Flächennutzung:** Der Neubau erfolgt ohne zusätzlichen Landverbrauch, indem bestehende Gebäude und Flächen effektiv genutzt werden.
- **Vermeidung von Doppelbelastung:** Langzeitmieter benötigen keine zusätzliche Ferienwohnung, wodurch die Ressourcen für individuelle Haushalte eingespart werden. Ausserdem fällt der Wartungsaufwand für Doppelhaushalte weg.
- **Integration des Dorfladens:** Der Dorfladen bietet regional produzierte Produkte an, was den Transportaufwand reduziert und lokale Wirtschaftskreisläufe stärkt.
- **Nachhaltige Mobilität:** Das AlpinFlex® Hotel Wirieblick fördert aktive Fortbewegungsmittel wie Fahrradfahren und Wandern. Die Kleinen werden mit motivierenden Bikekursen begeistert und die Erwachsenen durch zusätzliche Bike-Miet- und Tourenangeboten inspiriert.

## Umnutzung



Visualisierung der geplanten Hotelzimmer auf dem Flachdach der ehemaligen Hotelküche.

## VI. Konzept AlpinFlex® Hotel Wirieblick



*AlpinFlex® bezeichnet ein innovatives Konzept, das auf der flexiblen Nutzung massgeschneiderter Unterkunftslösungen basiert und den Austausch zwischen ländlicher und urbaner Bevölkerung fördert. Ressourcenschonende Bauweise und Nutzung schützen die Umwelt, stärken die regionale Wirtschaft und unterstützen die zukunftsfähige Entwicklung im Naturpark Diemtigtal*



*Restaurantküche mit Flachdach*



*Ausblick aus den „Flachdachzimmer“*

- Im Ferienzentrum Wiriehorn entsteht zwischen den Häusern Maja, Teresa und Diana ein moderner Hotelneubau ohne Landverbrauch.
- In der alten Restaurantküche werden Familien- und IV-Zimmer einen komfortablen Aufenthalt bieten.
- Auf dem darüber liegenden Flachdach werden Einzel- und Doppelzimmer aus nachhaltigen Massivholzmodulen errichtet.
- Für kurzentschlossene und sportlich Ambitionierte stehen trendy Schlafboxen zur Verfügung.
- Im Selbstbedienungsrestaurant können die kulinarischen Bedürfnisse gedeckt werden.
- Co-Working-Plätze stehen denen zur Verfügung, die auch in schönster Umgebung arbeiten müssen.
- Die grosszügige Hotellobby bietet sich zum Spielen, Austauschen und Verweilen an.
- Der Kulturraum bietet sowohl den Menschen aus dem Tal als auch von weiter hergereisten viele Möglichkeiten.
- Das integrierte Buurelädeli wird für einen 24-Stunden-Service sorgen.
- Der schweizerischen Skischule Diemtigtal werden Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt.
- Für den Sommer werden gezielt Freizeitmöglichkeiten entwickelt, dies insbesondere für Biker und Bikerinnen von klein bis gross.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume können sowohl von lokalen Vereinen und Gruppierungen als auch von fernerer Gästen für Kurswochen, Workshops und Firmen-Retreats gemietet werden und Freischaffende, Remote-Arbeitende und digitale Nomaden werden alles finden, um sich wohl zu fühlen.

## VII. Die Akteure und Akteurinnen



*Genossenschaftlich organisiert, wird das AlpinFlex® Hotel Wirieblick zu einem lebendigen Ort, der eine enge Verbindung zwischen den Menschen, der Kultur und der Landschaft des Diemtigtals mit den urban Wohnenden schafft.*

*Wirieblick: Zukunftsgestaltung mit der neuen Hotelgenossenschaft Diemtigtal*

Die Wirieblick GmbH, deren Anteilseigner die Wohnungsbesitzenden der Häuser Maja, Teresa und Diana sind, will die Stockwerkeigentumsanteile des ehemaligen Hotel-Restaurant Wirieblick veräussern. Das heutige Restaurant Wirieblick und die dazugehörigen Räume sollen in einen Ort verwandelt werden, der einerseits eine enge Verknüpfung zu den Menschen im Tal, zur Landschaft, zur Kultur sowie zu aktuellen und historischen Gegebenheiten schafft.<sup>1)</sup> Aber auch ein Ort, der die Verbindung von Stadt und Land anstrebt und pflegt. Stadt-Land-Partnerschaften stärken das gegenseitige Verständnis für die jeweiligen Herausforderungen und Chancen und sind ein Gewinn für beide.

Ende Mai 2024 wurde die Hotelgenossenschaft Diemtigtal gegründet.

[www.hotelgenossenschaft.ch](http://www.hotelgenossenschaft.ch)



Restaurant Wirieblick – Winter 2024

Die Genossenschaft will hochwertigen Ferienwohnraum anbieten und damit den nachhaltigen, wirtschaftlichen und sozialen Tourismus im Diemtigtal unterstützen. Sie stärkt mit ihrem Engagement den Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Naturparkregion. Interessierte private und juristische Personen werden durch den Erwerb von Anteilsscheinen zu Genosschafter:innen und können über deren Ausrichtung mitbestimmen. Die Genossenschaft orientiert sich an den Grundsätzen und Werten der Charta,<sup>2)</sup> die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und den beiden Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz erarbeitet wurde. Eine Genossenschaft schüttet keine Dividenden aus, der Reinerlös wird reinvestiert und fördert weitere Projekte, die dem statutarischen Zweck entsprechen.

1) Stefan Forster / Fredi Bieri (2023) Naturpark Diemtigtal. Baukulturell-touristisches Regionsprofil

2) siehe Webseite

*Erfahrenes Team für  
vielseitige Lösungen*

Der Vorstand der Hotelgenossenschaft Diemtigtal setzt sich aus erfahrenen Berufsleuten aus verschiedensten Bereichen zusammen. Ein wichtiger Grundsatz um breit abgestimmte Lösungen zu erarbeiten.



Dorothea Loosli-Amstutz  
Präsidentin



Alex Rufibach  
Vizepräsident / Recht



Bruno Allenbach  
Outdoor / Infrastruktur



Erwin Mani  
Vernetzer / Macher



Franziska Mani-Neukomm  
Zusammenarbeit / Gastronomie



Thomas Ryser  
Outdoor / Bau



Sascha Schär  
Planung / Bau



Thomas Schetty  
Touristiker / Fundraising

*Das Architekturbüro N11 – 2015 ausgezeichnet mit dem „constructive alps-Preis, einer internationalen Auszeichnung für nachhaltiges Sanieren und Bauen in den Alpen – wurde mit der Planung und Umsetzung des detaillierten Prozesses der Neuorientierung zum AlpinFlex® Hotel Wirieblick beauftragt.*

## Vielfalt und Mitgestaltung

Um die Hotelgenossenschaft Diemtigtal auf eine breite Basis zu stellen sind Genossenschafter und Genossenschafterinnen aus den verschiedensten Bereichen willkommen. Ebenso breit und flexibel können die Tätigkeiten der Hotelgenossenschaft definiert werden.



## VIII. Bauvorhaben



*Der Umbau der Stockwerkanteile des Restaurants Wirieblick zum AlpinFlex® Hotelbetrieb ist eine einzigartige Gelegenheit zur Umgestaltung und Wiederverwendung von bestehender Infrastruktur und hat Modellcharakter.*

### Hotelbetrieb

- Im Bereich der heutigen grossen Gastroküche werden fünf rollstuhlgängige Hotel- resp. Familienzimmer erstellt.
- Auf dem Flachdach darüber wird ein dreigeschossiger Erweiterungsbau mit 17 Zimmern erstellt. Dafür ist eine Massivholzmodul-Bauweise vorgesehen. Ein Zimmer wird dabei als fixfertiges Bauteil auf die Baustelle gebracht und versetzt (Modul, ähnlich der Zimmer des Revier-Hotels in der Lenzerheide und Adelboden). Diese Bauweise sowie die vorhandenen Platzverhältnisse, Waldbaulinien und Brandschutzabstände geben die Grössen vor. Die Zimmer im obersten Geschoss werden etwas grosszügiger gestaltet, da diese in die Dachschräge reichen und somit eine Schlafgalerie erhalten.
- Der Erweiterungsbau im 1. Obergeschoss wird vom gemeinschaftlichen Treppenhaus her über das Flachdach erschlossen und verfügt von dort aus über ein eigenes Treppenhaus.

### Restaurant

- Der Restaurantbetrieb wird zum schlanken Selbstbedienungsrestaurant umgebaut.
- Die Küche wird massiv verkleinert und im Bereich des «kleinen Sääli» direkt an den Selfservice-Bereich angegliedert. Damit kann der Personalaufwand stark gesenkt werden.

### Öffentlich zugänglicher Bereich im Erdgeschoss

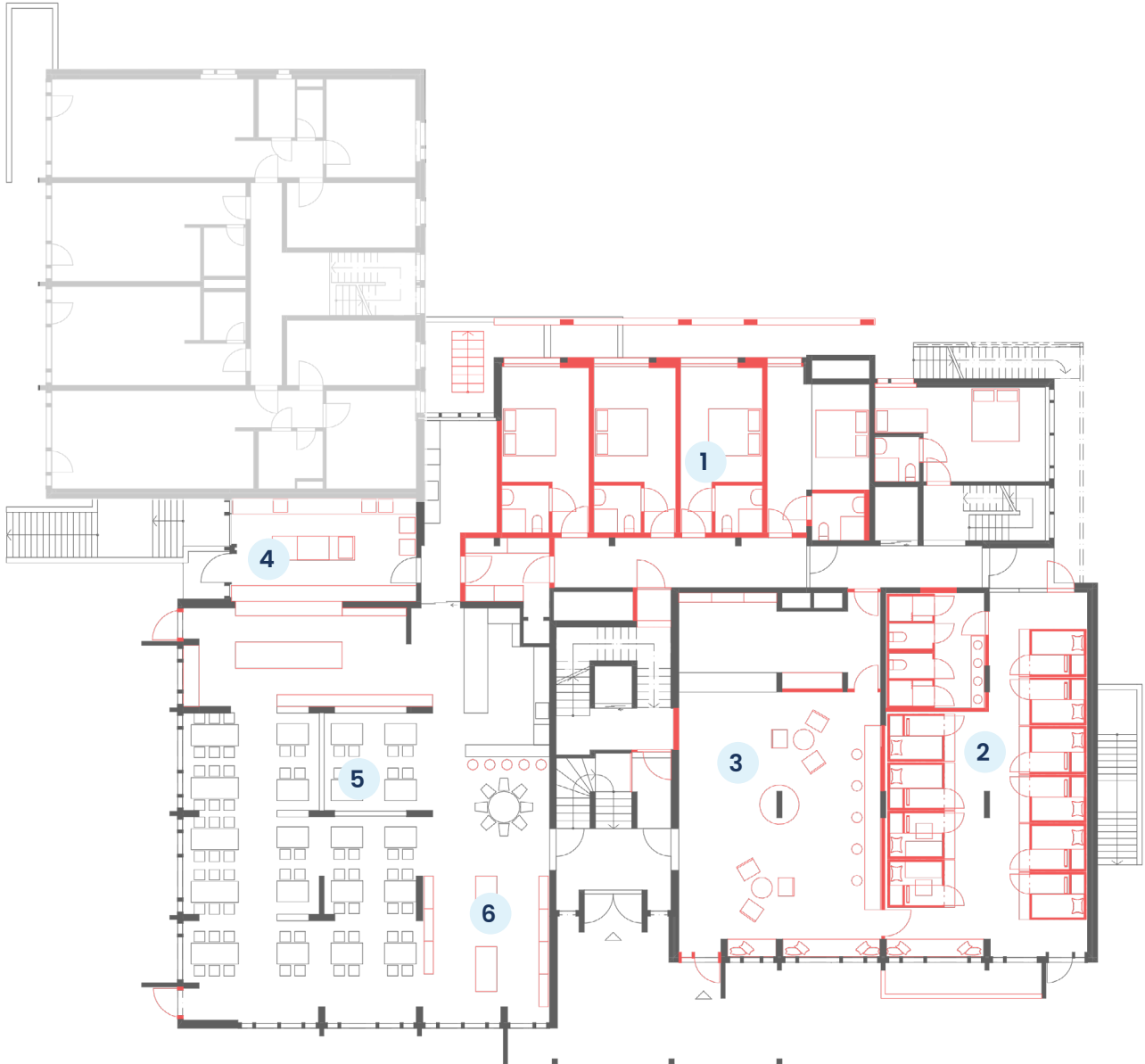
- Reception und CheckIn werden mit dem Buffet des Restaurantbetriebs kombiniert, was wiederum der Verschlankung des Personalaufwands dient. Im heutigen Bereich des «Lädelis» wird mit zehn «Schlafboxen» ein zusätzliches Angebot geschaffen.
- Die ehemalige Reception wird als Ski- und Bikeschulbüro genutzt.
- Der gesamte davorliegende Bereich wird als Aufenthaltsbereich / Hotellobby genutzt.
- Weiter wird ein Bereich als Coworking-Space angeboten.

### Dorfladen

- Der neue Dorfladen wird in die Fläche des Restaurantbetriebs integriert. Dadurch werden die Produkte präsenter und tagsüber kann er in den Restaurantbetrieb eingebunden werden. Um das Angebot für 24-Stunden zugänglich zu machen, werden entsprechende bauliche Massnahmen getroffen.<sup>1)</sup>

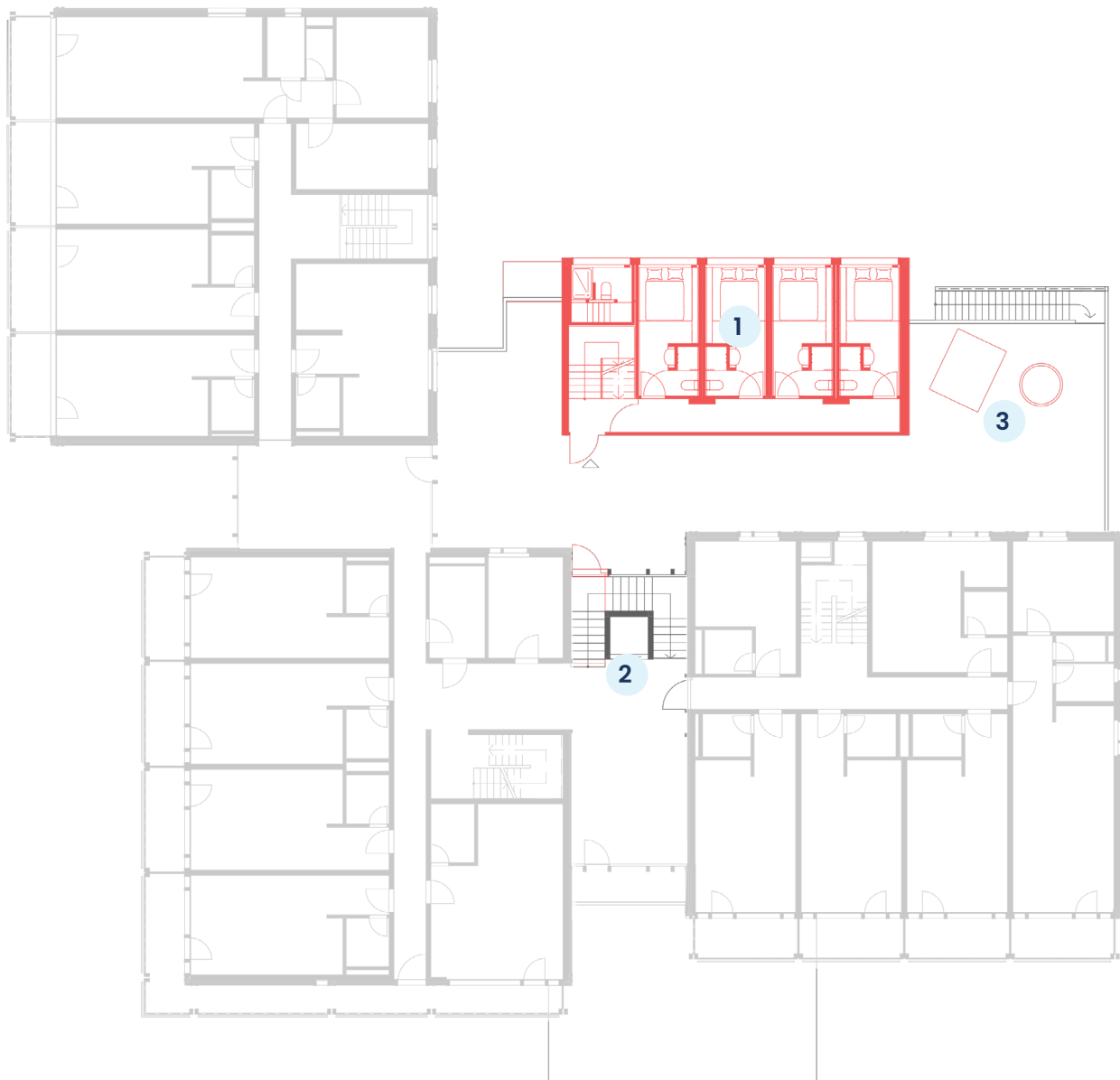
<sup>1)</sup> Die detaillierten Pläne können gerne bei N11 architekten bezogen werden.

# Plan EG



- 1 Familienzimmer
- 2 Schlafboxen
- 3 Empfang mit Aufenthaltsraum und Workplaces
- 4 Küche
- 5 Restaurant
- 6 Dorflädeli

# Plan 1. OG



- 1 Massivholz-Hotelzimmermodul
- 2 Treppenaufgang und Lift
- 3 Aussensitzplatz

## IX. Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken



Die SWOT-Analyse (**S**trengths, **W**eaknesses, **O**pportunities und **T**hreats) dient dazu, die einzigartigen Stärken des Projekts gezielt zu fördern, potenzielle Schwächen geschickt zu entschärfen, vielversprechende Chancen zu ergreifen und mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren und souverän zu meistern

**S**

**Stärken** – Interne Faktoren, die einen Wettbewerbsvorteil darstellen

- Kompakte Hotelanlage ohne zusätzlichen Bodenbedarf
- Ergänzt das Angebot der Übernachtungsmöglichkeiten inklusive hindernisfreien Hotelzimmer
- Naturparkregion als attraktiver Bezug
- Stadtnahes Ausflugsziel mit Winter und Sommerangeboten
- Zusätzlich geplanter Ausbau der bestehenden Veloinfrastruktur
- Positive Arbeitsplatzwirkung
- Nähe zu Sessellift
- Stadt-Land-Treffpunkt
- Direkte Produktevermarktung
- Partizipation durch genossenschaftliche Organisation
- Bilanzgewinn wird für den Betrieb und Unterhalt eingesetzt
- Solidarische Hotelzimmer® geben finanzielle Sicherheit
- Abkommen mit Interlaken Tourismus

**W**

**Schwächen** – Interne Faktoren, die das Potenzial des Unternehmens beeinträchtigen

- Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr
- Zusammenarbeit mit anderen institutionellen Organisationen ausbaufähig
- Potenzial der Vermarktung zu den umliegenden urbanen Regionen nicht ausgeschöpft
- Keine all-Inclusive Packages
- Ungenügende Zusammenarbeit mit den anderen Hotelbetrieben

**O**

**Chancen** – Externe Faktoren, die das Wachstum oder die Weiterentwicklung fördern können

- Kein Verdrängungsmarkt, sondern wichtige Ergänzung
- Interdisziplinarität als Chance (Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus, Bevölkerung)
- Neue Arbeitsplätze und Wertschöpfungsquelle
- Den Brand «Naturpark» nutzen und enger kooperieren
- Kalte Betten zu warmen umnutzen
- Trend zu Kurzurlauben (Wochenendgäste aktiv und gezielt anziehen)
- Trend zu Wocation
- Entschleunigung und Naturerlebnis als Megatrend
- Trend zum Bikesport (Bike-Park Wiriehorn)
- Erlebnis Alpwirtschaft
- Bedeutende Fauna und Flora

**T**

**Risiken** – Externe Faktoren, die das Unternehmen gefährden können

- Schwierige Zusammenarbeit aufgrund von Partikularinteressen
- Bereitschaft der Erschliessung neuer Winterangebote aufgrund des Schneemangels
- Fehlender Innovationsgeist, abblocken von Neuem
- Fehlende Finanzierung für Kauf und Umbau
- Abkommen mit Interlaken Tourismus (Overtourismus)

«Wenn nur 5% der Tagesgäste für ein bis zwei Nächte in einer Diemtigtaler Unterkunft gewonnen werden können, ergäben das 15'000 bis 30'000 zusätzliche Übernachtungen pro Jahr mit einer zusätzlichen Wertschöpfung von über einer Million Franken»<sup>1)</sup>

1) Siegrist, D., Egeter, M. Ketterer Bonnelame, L., Schellenberger, S. (2019). Naturparktourismus. Qualitative Analyse und Abschätzung der naturparkinduzierten Bruttowertschöpfung im Naturpark Diemtigtal. Im Auftrag des Naturparks Diemtigtal. Oey-Diemtigen und Rapperswil.S. 23

## X. Kapitalbedarf Kauf und Umbau



Ein entscheidender Erfolgsfaktor zur Finanzierung entsteht durch das partizipative Modell, das die wachsende Nachfrage nach nachhaltigem Tourismus nutzt und die enge Einbindung in die lokale Gemeinschaft fördert.

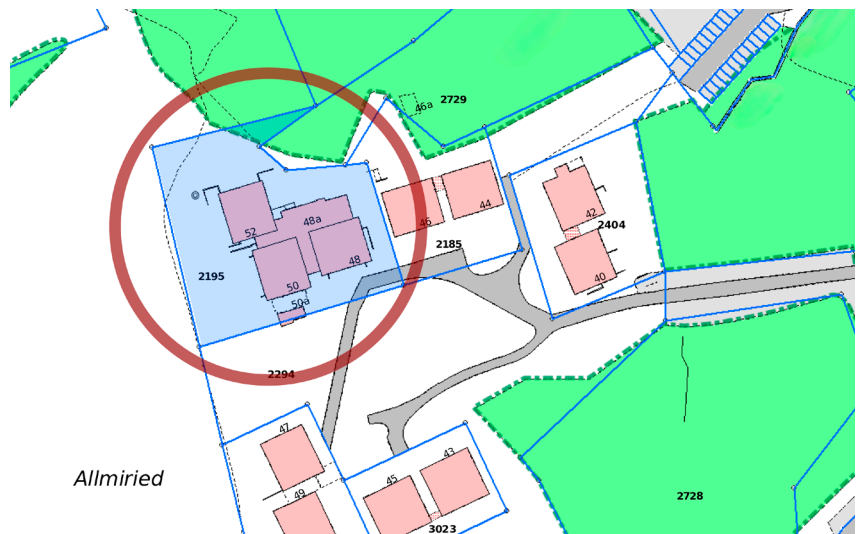
### Machbarkeitsstudie

Nachdem eine Machbarkeitsstudie erstellt worden ist, wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die mit der Gründung der Hotelgenossenschaft Diemtigtal den ersten Meilenstein legte. Anschliessend fanden öffentliche Informationen statt sowie ein Mitwirkungsverfahren der betroffenen Stockwerkeigentümer:innen.

### Kauf und Umbau

Die Hotelgenossenschaft Diemtigtal erwirbt die Räumlichkeiten der Wirieblick GmbH plus eine Einzimmerwohnung und die Tankräume und wird Mitglied 49 der Stockwerkeigentümerschaft MTD – Maja/Teresa/Diana, Allmiried 48-52, 3755 Horboden

Die zusätzliche Wohnung soll später als Unterkunft für die Angestellten dienen, womit sogleich ein bisher latentes Problem bei der Findung von Arbeitskräften behoben werden kann.



Der Gesamtkapitalbedarf für das Projekt AlpinFlex® Hotel Wirieblick ist mit 4,5 Mio. (inkl. Reserve) veranschlagt. Es soll mit 40% Eigen- und 60% Fremdmitteln finanziert werden, damit es wirtschaftlich tragbar ist. Dafür sind folgende Finanzierungsquellen vorgesehen:

#### Eigenkapital

- Genossenschaftskapital (Zeichnung von Anteilscheinen)
- à fonds perdu Beiträge Schweizer Stiftungen
- Sponsoring
- Mikro-Investoren-Allianz

#### Fremdkapital

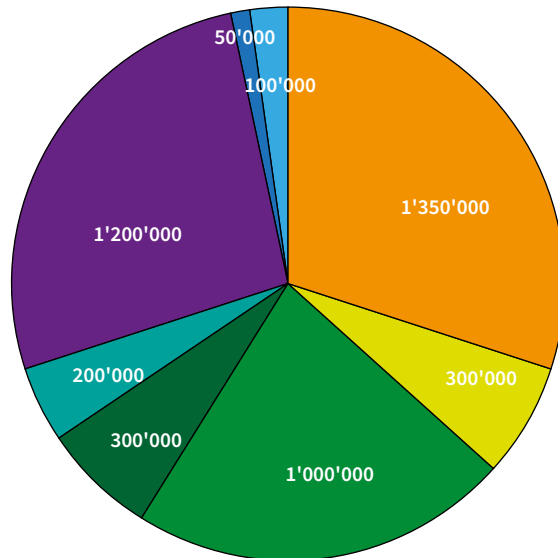
- Bankkredite (Hypotheken Bank und Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit SGH).
- Fördermittel (Darlehen von Schweizer Privatstiftungen).
- Crowdfunding
- Partnerschaften mit Firmen

## Finanzierung

Kauf und Umbau	Aufwand	Finanzierung
Kauf Stockwerkanteile	400'000.00	
1-Zimmer-Wohnung	100'000.00	
Tankräume 2. UG	1.00	
Administrationskosten	13'200.00	
Vorbereitungsarbeiten	185'000.00	
Hotelneubau	2'970'000.00	
Umgebung	40'000.00	
Nebenkosten	315'000.00	
Ausstattung	350'000.00	
Reserve	127'000.00	
<b>Total Kauf und Umbaukosten</b>	<b>4'500'000.00</b>	
Genossenschaftskapital (Anteilscheine)		100'000.00
Privatpersonen, Vereine, KMUs, Spenden		50'000.00
A fonds perdu-Beiträge Stiftungen		1'200'000.00
Kleininvestoren- und Sponsorenallianz		200'000.00
Schweizer Berghilfe, à fonds perdu		300'000.00
Zinslose Darlehen, Stiftungen, Institutionen		1'000'000.00
SGH Kredit verzinslicht		300'000.00
Kapitalinvestorinnen und -investoren verzinslicht, Hypothek Bank		1'350'000.00
<b>Total Finanzierung</b>		<b>4'500'000.00</b>

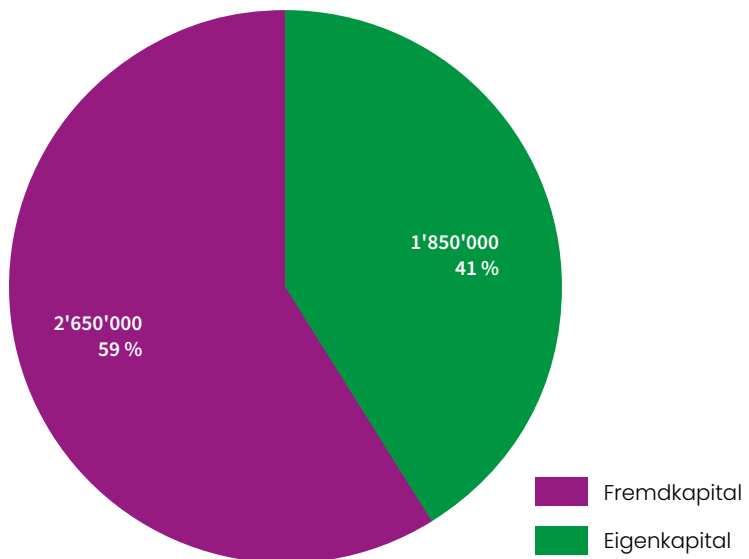
- Eigenkapital
- Fremdkapital

Aufteilung Gesamtinvestition



- Genossenschaftskapital (Anteilscheine)
- Privatpersonen, Vereine, KMUs, Spenden
- A fonds perdu-Beiträge Stiftungen
- Kleininvestoren- und Sponsorenallianz
- Schweizer Berghilfe, à fonds perdu
- Zinslose Darlehen, Stiftungen, Institutionen
- SGH Kredit verzinslicht
- Kapitalinvestor:innen verzinslicht Hypothek Bank

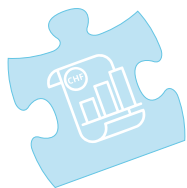
Aufteilung Eigen- & Fremdkapital



Nach dieser Aufstellung betragen die à fond perdu-Beträge mit CHF 1'850'000.- 41 Prozent und die Fremdfinanzierung mit CHF 2'650'000.- 59 Prozent. Die Höhe der Beiträge der einzelnen Finanzierungspartner kann noch variieren.

*Der konkrete Finanzierungsplan, der detaillierte Kostenvoranschlag BKP mit den einzelnen Positionen sowie das konkrete Betriebskonzept können gerne beim Architekturbüro NII bezogen werden.*

## XI. Planerfolgsrechnung



In der Erfolgsrechnung werden allgemeine Erfahrungswerte mit dem spezifischen Kontext des AlpinFlex® Hotels Wirieblick kombiniert, um die Zielerreichung zu bewerten und fundierte wirtschaftliche Entscheidungen zu ermöglichen.

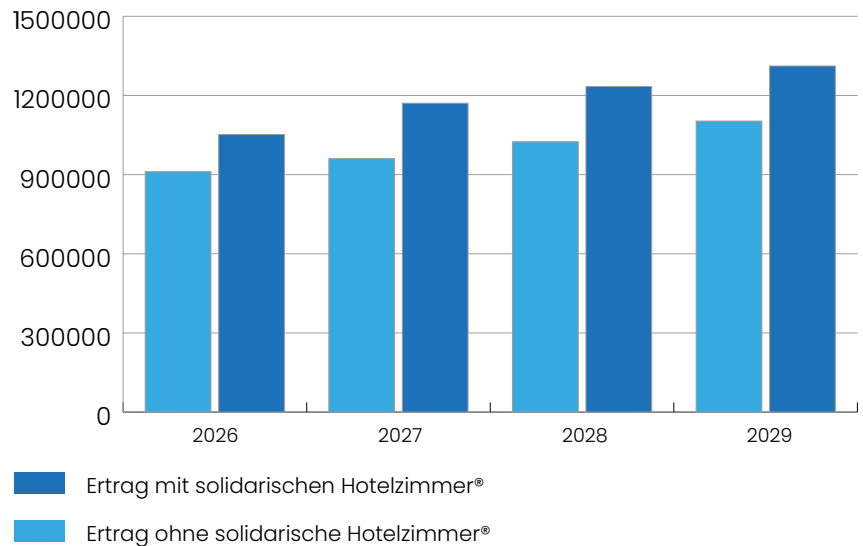
Zur Überprüfung des AlpinFlex®-Konzepts wurde die Berechnung einmal ohne die Einnahmen aus den solidarischen Hotelzimmern® und einmal unter Berücksichtigung der Erträge aus diesen Zimmern erstellt.

### Planerfolgsrechnung ohne solidarische Hotelzimmer®

Aufwand/Ertrag	2029		2030		2031		2032		2033	
<i>Brutto-Bettenauslastung</i>	33 %		35 %		38 %		42 %		45 %	
Beherbergung	367'290	43.2 %	389'550	43.5 %	422'940	44.3 %	467'460	45.4 %	500'850	45.9 %
Solidarische Hotelzimmer®	0	0.0 %	0	0.0 %	0	0.0 %	0	0.0 %	0	0.0 %
Frühstück	53'460	6.3 %	56'700	6.3 %	61'560	6.4 %	68'040	6.6 %	72'900	6.7 %
Gastronomie	403'200	47.4 %	423'360	47.3 %	444'528	46.5 %	466'754	45.3 %	490'092	44.9 %
Coworking	8'960	1.1 %	9'408	1.0 %	9'878	1.0 %	10'372	1.0 %	10'891	1.0 %
Miete Keller. Skischule	16'800	2.0 %	16'800	1.9 %	16'800	1.8 %	16'800	1.7 %	16'800	1.5 %
<b>Gesamtertrag</b>	<b>849'710</b>	<b>100 %</b>	<b>895'818</b>	<b>100 %</b>	<b>955'706</b>	<b>100 %</b>	<b>1'029'427</b>	<b>100 %</b>	<b>1'091'533</b>	<b>100 %</b>
Direkter Warenaufwand	183'668	18.8 %	193'645	19.5 %	206'161	20.3 %	221'230	21.1 %	234'331	21.8 %
Personalaufwand	422'211	43.3 %	428'544	43.2 %	434'972	42.8 %	441'497	42.2 %	448'119	41.7 %
übriger Betriebsaufwand	107'063	11.0 %	105'707	10.7 %	112'773	11.1 %	121'472	11.6 %	128'801	12.0 %
Unterhalt und Ersatz	67'000	6.9 %	67'000	6.8 %	67'000	6.6 %	67'000	6.4 %	67'000	6.2 %
Kapitalaufwand	48'000	4.9 %	48'000	4.8 %	48'000	4.7 %	48'000	4.6 %	48'000	4.5 %
Abschreibungen	148'000	15.2 %	148'000	14.9 %	148'000	14.6 %	148'000	14.1 %	148'000	13.8 %
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>975'942</b>	<b>100 %</b>	<b>990'896</b>	<b>100 %</b>	<b>1'016'906</b>	<b>100 %</b>	<b>1'047'199</b>	<b>100 %</b>	<b>1'074'251</b>	<b>100 %</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-126'232</b>		<b>-95'078</b>		<b>-61'200</b>		<b>-17'772</b>		<b>17'282</b>	

## Planerfolgsrechnung mit solidarischen Hotelzimmer®

Aufwand/Ertrag	2029		2030		2031		2032		2033	
<i>Brutto-Bettenauslastung</i>	33 %		35 %		38 %		42 %		45 %	
Beherbergung	303'270	29.7 %	383'250	33.9 %	416'100	34.9 %	459'900	36.3 %	492'750	37.1 %
Solidarische Hotelzimmer®	230'340	22.6 %	230'340	20.4 %	230'340	19.3 %	230'340	18.2 %	230'340	17.3 %
Frühstück	57'618	5.7 %	68'040	6.0 %	73'872	6.2 %	81'648	6.5 %	87'480	6.6 %
Gastronomie	403'200	39.5 %	423'360	37.4 %	444'528	37.3 %	466'754	36.9 %	490'092	36.9 %
Coworking	8'960	0.9 %	9'408	0.8 %	9'878	0.9 %	10'372	0.8 %	10'891	0.8 %
Miete Keller, Skischule	16'800	1.6 %	16'800	1.5 %	16'800	1.4 %	16'800	1.3 %	16'800	1.3 %
<b>Gesamtertrag</b>	<b>1'020'188</b>	<b>100 %</b>	<b>1'131'198</b>	<b>100 %</b>	<b>1'191'518</b>	<b>100 %</b>	<b>1'265'814</b>	<b>100 %</b>	<b>1'328'353</b>	<b>100 %</b>
Direkter Warenaufwand	195'519	19.4 %	214'486	20.6 %	226'221	21.2 %	240'249	22.0 %	252'571	22.5 %
Personalaufwand	422'211	41.8 %	428'544	41.2 %	434'972	40.9 %	441'497	40.4 %	448'119	40.0 %
übriger Betriebsaufwand	128'544	12.7 %	133'481	12.8 %	140'599	13.2 %	149'366	13.7 %	156'746	14.0 %
Unterhalt und Ersatz	67'000	6.6 %	67'000	6.4 %	67'000	6.3 %	67'000	6.1 %	67'000	6.0 %
Kapitalaufwand	48'000	4.8 %	48'000	4.6 %	48'000	4.5 %	48'000	4.4 %	48'000	4.3 %
Abschreibungen	148'000	14.7 %	148'000	14.2 %	148'000	13.9 %	148'000	13.5 %	148'000	13.2 %
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>1'009'274</b>	<b>100 %</b>	<b>1'039'511</b>	<b>100 %</b>	<b>1'064'792</b>	<b>100 %</b>	<b>1'094'112</b>	<b>100 %</b>	<b>1'120'436</b>	<b>100 %</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>10'914</b>		<b>91'687</b>		<b>126'726</b>		<b>171'703</b>		<b>207'917</b>	



Die Berechnung mit und ohne solidarische Hotelzimmer® zeigt deren Mehrwert deutlich auf.

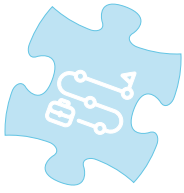
Die Investitionssumme von CHF 4'500'000 für das AlpinFlex® Hotel steht bezüglich Wirtschaftlichkeit in einem angemessenen Verhältnis.

*Die detaillierte Planerfolgsrechnung kann gerne beim Architekturbüro N11 bezogen werden.*

## Management / Controlling

- Als erprobtes Frühwarnsystem dient die Liquiditätsplanung, in der Ein- und Auszahlungen systematisch erfasst werden um zu überwachen und sicherzustellen, dass jederzeit genügend liquide Mittel verfügbar sind.
- Finanzielle Verpflichtungen können gedeckt und bei Engpässen frühzeitig Gegenmassnahmen eingeleitet werden.
- Effektives Controlling liefert die Informationen, die das Management für Entscheidungen benötigt, um die strategischen Ziele erfolgreich umsetzen zu können.
- Quartalszahlen und Bericht werden im Strategieausschuss bestehend aus Hotelleitung und dem Ausschuss der Hotelgenossenschaft besprochen und geeignete Massnahmen budgetiert und beschlossen.

## XII. Meilensteine Projekt AlpinFlex® Hotel Wirieblick




















Der strukturierte Überblick zeigt die wichtigsten Schritte der geplanten Aktivitäten von der ersten Idee über die konkrete Umsetzung hin zur Eröffnung des AlpinFlex® Hotel Wirieblick.

### Meilensteine

November 2023		Entscheid Veräußerung Wirieblick GmbH
Mai 2024		Hotelgenossenschaft gegründet
Januar 2025		Machbarkeit bestätigt
Mai 2025		Businessplan Mai 2025
November 2025		Projektfreigabe durch Eigentümer
April 2026		Baubewilligung erteilt
November 2026		Wertquote bereinigt
Januar 2027		Finanzierung gesichert
März 2027		Investitionsentscheid / Kauf
Juli 2027		Baustart
August 2028		Bau abgeschlossen
Januar 2029		AlpinFlex Hotel® eröffnet

### Vorgehnsplan mit Meilensteinen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Grundlagen</b>							
• Lösungssuche GmbH Zukunft							
• Gründung Genossenschaft							
• Machbarkeitsstudie, Businessplan							
<b>Planung &amp; Bewilligung</b>							
• Bauprojekt / Architektur							
• Baueingabe, Baubewilligung							
• Wertquote							
<b>Finanzierung &amp; Erwerb</b>							
• Eigenkapital (Genossenschaft)							
• Fremdkapital & Fördermittel							
• Verträge Kreditgeber / Kauf							
<b>Bau</b>							
• Ausschreibung / Vergabe							
• Realisierung							
• Innenausbau & Ausstattung							
<b>Betrieb</b>							
• Betriebskonzept							
• Team & Organisation							
• Eröffnung							

## XIII. Öffentlichkeitsarbeit



*Durch den genossenschaftlichen Gedanken und der Gründung derselben, sowie den Informationsanlässen genießt das Projekt viel Sympathie. Dieser Anfangsschwung wird nun für die gezielte Medienarbeit genutzt, es werden Medienmitteilungen geschrieben, Gastbeiträge oder Kolumnen platziert und exklusive Reportagen/Interviews angeboten.*

### Strategie

Klare und überzeugende Kommunikation

- Storytelling (innovatives Hotelprojekt hervorheben)
- Klare Mission und Werte
- Transparenz zeigen, offene und ehrliche Kommunikation stärkt das Vertrauen in das Projekt

Digitales Marketing und Onlinepräsenz

- Attraktive Website mit qualitativ guten Inhalten
- Newsletter (4 - 6 mal jährlich)
- Social Media / Crowdfunding

Persönliche Ansprache und Netzwerke nutzen

- Direkte Ansprache
- Partnerschaften mit Unternehmen
- Langfristige Bindungen aufbauen

Mit dieser Arbeit wird sofort begonnen, das Projekt soll Aufmerksamkeit und Interesse wecken und bekannt werden.

Hotelgenossenschaft  
Dientigtal  
Förderverein Dientigtal

jetzt unterstützen

# Hotelgenossenschaft Dientigtal

Newsletter abonnieren

Miteinander die Zukunft gestalten

Oberstes Ziel der Genossenschaft liegt im Fördern, Weiterentwickeln und Erhalten der Hotellerie im Dientigtal.  
Alle natürlichen und juristischen Personen sind zum Mitmachen eingeladen.

Genossenschaftlich werden

- Genossenschaftliche Idee
- Soziale Grundidee
- Influencerische Inszenierung
- Mehr als Ferien
- Wasserkraft für Dientigtal
- Das fürs Tal

Jetzt öffnen

Webseite Hotelgenossenschaft – [www.hotelgenossenschaft.ch](http://www.hotelgenossenschaft.ch)

## XIV. Blick in die Zukunft



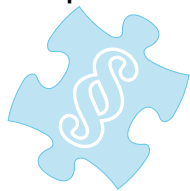
*AlpinFlex® wird zum Label für eine lebendige, umweltschonende Hotellerie im Naturpark Diemtigtal und entwickelt sich weiter.*

- Die leer stehenden Ferienwohnungen werden vom AlpinFlex® Hotel bewirtschaftet.
- Das AlpinFlex® Hotel Wirieblick verfügt über einen Erlebnis-Wellnessbereich unter freiem Himmel.
- Das Ferienzentrum Wirieblick entwickelt sich zu einem Mountain Hub, einem zentralen Knotenpunkt, der Aktivitäten, Menschen, Wissen und Angebote im Diemtigtal bündelt.
- Effiziente Zusammenarbeit und Kooperationen werden aufgebaut – ganz flexibel: von gemeinsamen Einkäufen über Anbietende von Natur-Retreats bis zu Spielmeisterschaften.
- Die Hotelgenossenschaft wird durch weitere Hotel- und Unternehmensebetriebe im Diemtigtal ergänzt



*Wegweiser unterhalb dem Tierlaufhore*

# Impressum



## VERSION

März 2026

## KONTAKT

Hotelgenossenschaft Diemtigtal

Allmiried

3755 Horboden

+41 79 377 84 73

[info@hotelgenossenschaft.ch](mailto:info@hotelgenossenschaft.ch)

## WEBSEITE

<https://hotelgenossenschaft.ch/>

## REDAKTION

Dorothea Loosli-Amstutz, Sascha  
Schär, Lukas Zeller, Tom Huber

## LAYOUT & FOTOS

beat loosli solutions & photos  
<https://beatloosli.photos/>



