



Wohnen in **ERNEN**

Businessplan Wohnbaugenossenschaft Ernen



Businessplan Wohnbaugenossenschaft Ernen

Inhalt

1. Kurze Beschreibung der Idee (Executive Summary)	2
2. Vision	3
3. Ziel	3
4. Wohnen im Bergdorf	3
5. Bauvorhaben (Machbarkeitsstudie)	6
6. Sicherung Grundstück	7
7. Trägerschaft	7
7.1. Finanzen	8
7.2. Kosten	8
7.3. Finanzhilfen	9
7.4. Investition	9
7.5. Finanzierungsmodelle	10
7.5.1. Mieten	10
7.5.2. Leasing	10
8. Realisierung/Zeitplan	11
9. SWOT	12
10. Anhänge	13
Anhang 1 Statuten	
Anhang 2 Pläne Machbarkeitsstudie	
Anhang 3 Detail Finanzplan	
Antwortalon	

1. Kurze Beschreibung der Idee (Executive Summary)

Ernen ist ein touristisches Bergdorf mit knapp 550 Einwohnern. Es liegt im unteren Goms auf 1'200 üM. Musikdorf und Landschaftspark bieten den Gästen sehr viel naturnahe und kulturell hochstehende Erlebnismöglichkeiten. Die Einheimischen arbeiten vorwiegend im Tourismus, im Baugewerbe, in der Landwirtschaft und in den Kraftwerken oder fahren als Pendler ins Tal nach Brig oder Visp.

Die in vielen Bergdörfern problematische Abwanderung versucht man in Ernen zu stoppen, indem neuer, zeitgemässer Wohnraum geschaffen wird. Das Dorf soll nachhaltig besiedelt werden, indem jungen Einwohnern die Möglichkeit geboten wird „Wohnen im Goms“ als Alternative zum „Wohnen in der Agglomeration Brig-Visp“ auszuprobieren. Es sind zur Zeit 18 Wohnungen (2.5-5.5 Zimmer) in drei Gebäuden mit je sechs Wohnungen geplant, die an Einwohner vermietet oder verkauft werden.

Für die Umsetzung wird eine Wohnbaugenossenschaft gegründet. Finanzielle Hilfen der neuen Regionalpolitik (NRP) für die Berggemeinden, der Wohnbauförderung und Dritter (Patenschaft für Berggemeinden, Coop, Berghilfe, Private usw.) sind notwendig für eine erfolgreiche Projektdurchführung.

Die Planung ist zur Zeit auf Stufe Machbarkeitsstudie. Sie wird weitergeführt, sobald ausreichend finanzielle Mittel bzw. Käufer vorhanden sind. Käufer haben die Möglichkeit als Genossenschafter diesen Teil der Umsetzung mitzugestalten.



2. Vision

„Das Berggebiet wird nur überleben, wenn es Menschen gibt, die bereit sind, dieses Gebiet zu bewohnen.“ Diese Ansicht äusserte Dr. Luregn M. Cavelti in seiner Abschiedsrede anlässlich seines Rücktrittes als Präsident der Patenschaft für die Berggemeinden. Tatsächlich werden die Dörfer und Dorfgemeinschaften in den Bergtälern nur überleben, wenn sie sich auch verjüngen. Leider ist die Abwanderung insbesondere die Überalterung gross; die Gründe dafür sind vielfältig: Sicher sind fehlende Arbeitsplätze vor Ort und der Wunsch zum Aufbruch ein Grund abzuwandern. Nach Ansicht der Projektverfasser liegt aber ein sehr wichtiger Grund darin, dass es in vielen Bergdörfern kaum geeignete Mietwohnungen gibt, wo sich jungen Menschen die Möglichkeit bieten würde, sich niederzulassen.

Mit dem Bau von Wohnraum für Einheimische wird das Dorf neu belebt. Als Mieter oder Käufer sollen vor allem Einheimische aber auch Zuwanderer aus den Städten angeworben werden, die ein Wohnen auf dem Land in Betracht ziehen. Ein Verkauf kommt ausschliesslich zu Wohnzwecken in Frage; es sind keine Zweitwohnungen vorgesehen.

3. Ziel

Das primäre Ziel des Projektes liegt in der Bekämpfung der Abwanderung und der Erhaltung unseres schönen Bergdorfes. Wohnen wo andere Ferien machen, in 20 km Entfernung von der Agglomeration Brig-Visp soll als Alternative zum Wohnen im Ballungsgebiet der Talgemeinden bewusst als gute Alternative aufgezeigt und verwirklicht werden. Durch das Erstellen eines Angebotes von vermiet- und verkaufbaren familiengerechten Erstwohnungen bietet sich den jungen Menschen die Möglichkeit im Dorf zu bleiben. Indem qualitativ gleichwertiger Wohnraum wie im Tal angeboten wird, indem sichtbar gemacht wird, wie gross die Wohnqualität gerade in einem Bergdorf sein kann, wird der Abwanderung entgegengewirkt. Das Dorf bleibt längerfristig attraktiv.

4. Wohnen im Bergdorf

„Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz erreichte Ende 2010 den Stand von 7,8 Mio Einwohnerinnen und Einwohnern. Dies ist ein Anstieg um 80'700 Personen bzw. 1% gegenüber 2009.“ (2010, BFS, Bevölkerungsentwicklung). Im Goms nahm die Bevölkerung um nur 0.4% zu und hatte ausserdem mit einer stärkeren Überalterung (Altersquotient 31%) zu kämpfen als dies im Schweizerischen Mittel der Fall ist. Im Positionspapier der SAB lautet eine der Schlussfolgerungen:

„Die Gemeinden müssen ein Immobilienmanagement betreiben oder zumindest die dafür notwendigen Rahmenbedingungen abstecken.“ (2010, SAB, Positionspapier Demografischer Wandel)

Die Berggemeinden sind gefordert, das Thema der negativen Bevölkerungsentwicklung aufzugreifen. Dabei sind die Probleme und Möglichkeiten sehr unterschiedlich. In vielen Gemeinde besteht das Problem, dass junge Menschen keine Wohnung finden, wenn sie in ihren angestammten Dörfern bleiben wollen. Gebaut wurden in den vergangenen Jahrzehnten vor allem Zweitwohnungen und Einfamilienhäuser. Mietwohnungen gibt es fast keine u.a. weil diese nicht kostendeckend vermietet werden können. Eindrücklich kann man dies am Beispiel der Gemeinde Ernen aufzeigen: Eine Bevölkerungszahl der 20 bis 25 jährigen von insgesamt 45 Personen, die grösstenteils noch zu Hause wohnen stehen drei Angebote von freien Mietwohnungen (Stand Juni 2011) gegenüber. Junge Erwachsene, die das „Hotel Mama“ verlassen möchten, finden im Dorf keine Wohnung. Dass viele von ihnen in die Tal-Ebene abwandern wo es freien Wohnraum gibt, scheint naheliegend.

Die Demografie der Gemeinde Ernen zeigt anschaulich, dass zumindest ein Teil der jungen Menschen in Ernen bleiben müssen, damit das Dorf in der heutigen Struktur weiterlebt. Es zeigt sich auch, dass in nächster Zeit einige Arbeitsplätze frei werden, die besetzt werden müssen.

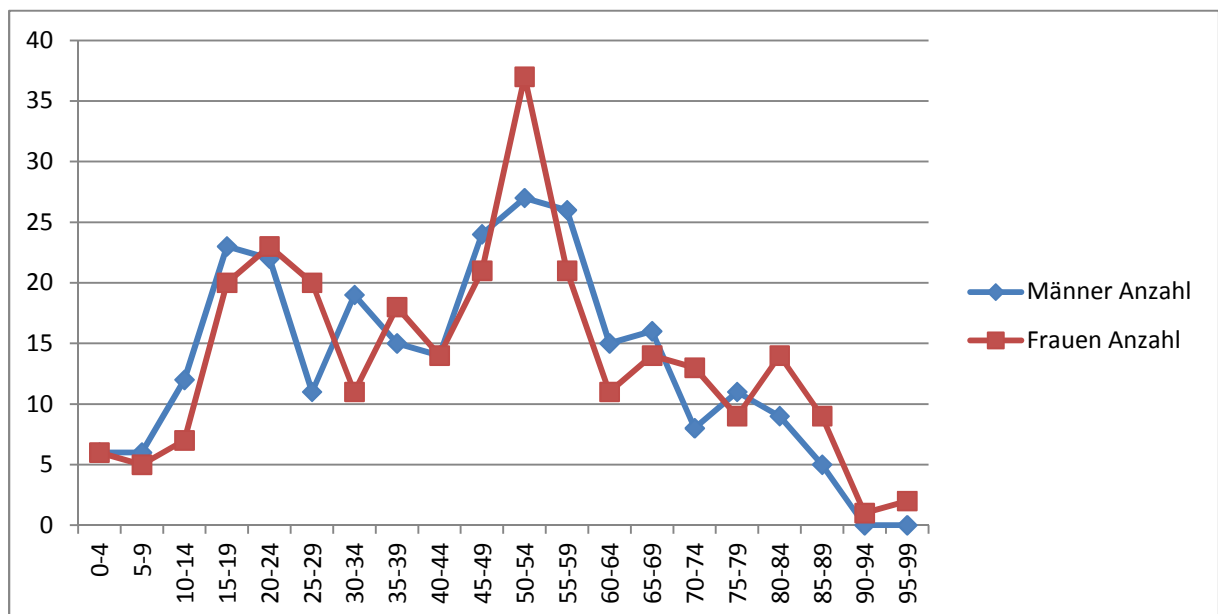


Tabelle 1: Demografie Gemeinde Ernen (Bevölkerung Total 542, Quelle: Gemeinde Ernen)

Die Frage, ob Jugendliche überhaupt in den Bergdörfern bleiben möchten wurde von der Gemeinde Embd im Jahre 2010 untersucht. Das Ergebnis war eindeutig: 75% der Jugendlichen möchten bleiben. Den Vergleich der Attraktivität der Berg- oder Talgemeinden für junge Erwachsene anzustellen

scheint wenig erfolgsversprechend: Bei der grossen Mobilität der Jugendlichen, der recht guten Infrastruktur auch der Berggemeinden verbunden mit dem sozialen Netz in einem Dorf scheint die Wahl des Wohnortes eher zufällig eine Berg- oder Talgemeinde zu sein. Ernen im Besonderen hat zahlreiche Trümpfe, die Wohnen attraktiv machen:

- Lebensqualität

Das Gebiet zeichnet sich durch eine gute Wohn- und Lebensqualität aus. Die naturnahe und gut erhaltene Landschaft kombiniert mit einer modernen Infrastruktur, einem breiten auch für Einheimische nutzbaren touristischen Angebot bietet den Bewohnern ein sehr gutes Umfeld.

Einladend sind die aktiven Dorfvereine und das gut funktionierende soziale Netz innerhalb der Dorfbevölkerung. Trotzdem ist der soziale Druck, gegenüber früheren Jahren gering, da sich Ernen in einem touristischen Gebiet befindet, das sehr viel Individualität möglich macht.

- Angebot für den täglichen Bedarf

Die Infrastruktur ist mit Kabelnetz und -fernsehen, Einkaufsläden (Migros, Bioladen und Sportgeschäft) Bäckerei, Post, Schule, Kirche, Mehrzweckhalle, Bank, Tierarztpraxis sowie vielen Restaurants auf einem sehr guten Niveau. In der Region gibt es zwei Arztpraxen, eine Apotheke, ein Altersheim und zwei grosse Skigebiete. Im Jahr 2012 ist der Anschluss ans Glasfasernetz geplant.

Die nächste Agglomeration Brig-Glis/Naters ist 20 km, Visp 30 km entfernt, für Pendler eine problemlose Distanz. Die Strassenverbindungen sind das ganze Jahr geöffnet. Es gibt eine Verbindung mit öffentlichem Verkehr von 6.46 (erste) bis 19.37 (letzte) ab Ernen bzw. 06.23 (erste) bis 18.23 (letzte) ab Brig nach Ernen.

Ernen ist ein Ort, an dem es sich gut leben lässt und der für Familien ein ausgezeichnetes Umfeld bietet.

5. Bauvorhaben (Machbarkeitsstudie)

Die Gemeinde Ernen hat im Jahre 2010 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche prüfen sollte, welche Standorte für die geplante Überbauung in Betracht gezogen werden können. Folgende Kriterien wurden für die Beurteilung der insgesamt 11 geprüften Standorte evaluiert und gegenseitig verglichen:

- Besonnung, Aussicht und Umgebungsqualität
- Anbindung an Infrastruktur (Verkehrsrelation, Feinerschliessung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeit, und öffentlichem Verkehr)
- Potential betreffend Etappierungs- und Erweiterungsmöglichkeit (Flexibilität & Siedlungscharakter)
- Voraussichtliche Anlagekosten & entsprechender Landanteil

Nach mehreren Evaluationsrunden hat sich die Steuerungsgruppe abschliessend für die aktuelle Parzelle entschieden, welche eine Überbauung mit insgesamt 18 Wohneinheiten ermöglicht. Die Parzelle befindet sich am nördlichen Rand des historischen Dorfkerns, in leichter Hanglage mit einer Sonnenscheindauer von 5.5-14.5 Stunden und einer unverbaubaren Aussicht auf die Kulturlandschaft des Landschaftsparks und der imposanten umliegenden Bergwelt (Finsteraarhorn, Galenstock, Wannenhorn).

Die direkte Anbindung an die in Kürze zu realisierende Quartierstrasse optimiert die Erschliessungskosten der Parzelle und schafft zudem Synergien zu den aktuellen Bauvorhaben der Gemeinde und der direkten Nachbarschaft.

Die 18 Wohneinheiten sind aktuell in 3 Gebäude gegliedert, welche pro Geschoss jeweils eine 3.5 & 4.5-Zimmer Wohnung aufweisen. Die 3.5-Zimmer-Wohnung ist mit einem Schaltzimmer ausgestattet, welches durch kleinste bauliche Massnahmen (Schliessen Schalttür) eine Einteilung als 2.5 & 5.5 Zimmer-Wohnung erlaubt.

Die Wohnungen weisen jeweils eine Küche mit Essmöglichkeit und direktem Zugang zu einem gedeckten Aussenplatz (Loggia) auf, welche jeweils auch vom Wohnzimmer erschlossen ist. Aufgrund der geschickten Organisation der Zimmer wird die Erschliessungsfläche minimiert und die Nutzfläche maximiert. Die Wohnungen haben eine Orientierung nach allen 4 Himmelsrichtungen, was eine optimale Aussicht auf die umliegende Parklandschaft und deren Schönheiten ermöglicht.

6. Sicherung Grundstück

Die Suche nach einem Grundstück gestaltete sich sehr schwierig. Es wurden 11 mögliche Parzellen ausgeschieden und anschliessend wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt. Sehr viele der Landeigentümer wünschen den Baugrund für die eigene Familie zu behalten und sehen im Moment keinen Bedarf, den Boden zu verkaufen. Ausserdem benötigt das Vorhaben ein grösseres Grundstück um möglichst viel Wohnraum zu bauen. Glücklicherweise fand man schliesslich ein verfügbares Grundstück, das sich sehr gut für ein stufenweises Vorgehen eignet. Insbesondere sind die Eigentümer von der Idee des Projektes überzeugt und wollen ebenfalls Genossenschafter werden. Mit der Familie Imhof/Carlen wird ein Kaufrechtsvertrag über die Parzelle 48 (36 GBV), im Besitz von Carlen (-Imhof) Maria und Erben Imhof Josef-Marie, abgeschlossen, der folgende Elemente enthält:

- Die Gemeinde sichert das Grundstück Parzelle 48 auf 2 Jahre für die noch zu gründende Wohnbaugenossenschaft in Ernen
- Es wird eine Entschädigung pro Jahr vereinbart, anrechenbar an den Kaufpreis.
- Eine Parzellierung ist möglich, d.h. es kann auch nur ein Drittel der Parzelle gekauft werden.
- Beim Bau nur eines Gebäudes muss die Erschliessung der restlichen Parzelle gesichert sein.
- Die Kosten für die Erschliessung und die Entschädigung für die Enteignung infolge des Strassenbaus gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des aktuellen Inhabers der Parzelle

Der Boden wird von der Genossenschaft gekauft. Die verkauften Wohnungen werden im Baurecht verkauft und bleiben damit im Einflussbereich der Genossenschaft. Damit wird ein Instrument geschaffen, mit dem der Kauf von Wohnungen der Spekulation entzogen wird.

7. Trägerschaft

Initiant des Projektes ist die Gemeinde Ernen. Im Jahre 2010 hat sie eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Gemeinde hat den Boden gesichert und möchte für die konkrete Umsetzung eine Wohnbaugenossenschaft gründen.

Die grundsätzlichen Überlegungen werden in den Statuten der Genossenschaft festgelegt. Es ist eine gemeinnützige Genossenschaft geplant (Anhang 1).

Auszug aus den Statuten

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern auf gemeinschaftlicher Basis zu preisgünstigen Wohnungen zu verhelfen.

Die Genossenschaft kann dafür Grundstücke und Rechte an solchen erwerben und veräussern, Häuser und Wohnungen erstellen, kaufen und verkaufen, verwalten und vermieten. Der Verkauf an Genossenschaftsmitglieder ist möglich und wird von der Generalversammlung beschlossen. Soweit der Wohnraum nicht selbst genutzt wird, hat die Genossenschaft das Recht, diesen Wohnraum zurückzukaufen.

7.1. Finanzen

7.2. Kosten

Eine Wohnbaugenossenschaft zielt auch im Berggebiet auf einen Betrieb mit Kostendeckung ab: Die Einnahmen aus der Vermietung bzw. dem Verkauf müssen die Kosten und tragen. Ein Gewinn ist auch beim Verkauf nicht vorgesehen.

Damit das Projekt realisiert werden kann, sind Beiträge Dritter notwendig und ausserdem muss ein Teil der Wohnungen verkauft werden. Die Machbarkeitsstudie ergab folgende Kauf- bzw. Mietpreise:

	Erstellungskosten / Kaufpreis	Mietpreis pro Monat (ortsüblich)	Mietpreis pro Monat (kostendeckend)
2 ½-Zi Wohnung	250'000.-	900.-	1'050.-
3 ½-Zi Wohnung	350'000.-	1'100.-	1'460.-
4 ½- Zi Wohnung	430'000.-	1'400.-	1'790.-
5 ½- Zi Wohnung	520'000.-	1'700.-=	2'160.-

Tabelle 2: Preise Kauf und Miete (exkl. NK)

Aus dieser Tabelle ist das Hauptproblem der Finanzierung ersichtlich: Aufgrund des tiefen Mietpreinsniveaus wird es sehr schwierig, das Projekt ohne Hilfgelder zu finanzieren.

Der Bau eines Hauses mit sechs Wohnungen, geplant sind je eine 2 ½ und eine 5 ½ sowie je zwei 3 ½ und 4 ½ -Zimmerwohnungen kostet im gut ausgebauten Standard mit Lift, Parkplatz und Komfortlüftung 2.3 Mio CHF, inklusive dem Preis für den Kauf des Bodens. Die Preise für die Erstellung sind damit nicht tiefer als im Talgrund; die ortsüblichen Mietpreise dagegen sind tiefer.

Diese Mietpreise verstehen sich zuzüglich Nebenkosten. Es ist der Anschluss an die Fernwärmeheizung Ernen geplant, welche einen kWh-Preis von durchschnittlich 12.5 Rp/kWh vorsieht.

Nebenkosten: Durchschnitt: 4 1/2-Zi	Gebühren Gemeinde	470.-	
	Heizung, Warmwasser	1'500.-	
	Beleuchtung, Treppenhaus, Abwart, Versicherung	1'000.-	
	Total Jahr	2'970	250.-/Monat

7.3. Finanzhilfen

Grundlegende Hilfen bieten Kanton und Bund. Beteiligungen durch Genossenschafter wären ein wichtiges Finanzierungsinstrument. Ausserdem werden gemeinnützige Institutionen um Unterstützung angefragt. Das übrige Kapital wird bei Kreditinstituten ausgeliehen.

Der Kanton Wallis gewährt auf der Basis des Gesetzes zur Neuen Regionalpolitik (NRP) für juristische Personen ein auf 20 Jahre rückzahlbares zinsloses Darlehen von 25% auf die Gesamtkosten.

Die eidgenössische Wohnbauhilfe gewährt 30'000.- pro Wohnung zu einem Zins von zirka 2%, rückzahlbar in 20 Jahren.

Genossenschafter: Es gibt einen Pflichtanteil von CHF 10'000.- pro Mietwohnung, es werden Genossenschafter gesucht, die Anteilscheine von je 1'000.- übernehmen. Die Anteilscheine werden verzinst, die Pflichtanteile nicht.

7.4. Investition

Investitionsrechnung		9 Wohnungen werden vermietet, 9 verkauft					
Investitionen				Finanzierung			
			3 Häuser	VERKAUF	9 Wohnungen		3'720'000
2 x 4 1/2 Zi- Wohnung	430'000		2'580'000	Kanton Wallis zinslos 20 Ja	25%		817'500
2 x 3 1/2 Zi- Wohnung	350'000		2'100'000	Bund Wohnbauhilfe (pro W	30'000.-	2.0%	270'000
1 x 5 1/2 Zi- Wohnung	520'000		1'560'000	Darlehen			200'000
1 x 2 1/2 Zi- Wohnung	250'000		750'000	Bank		0	992'500
				Dritte			600'000
6 Wohnungen pro Haus				Genossenschafter	Pflicht	9	90'000
etappierbar				Genossenschafter	weitere		300'000
Total Investition			6'990'000				6'990'000
Aufwand				Ertrag			
Zins Kanton Wallis	0		0	Mieteinnahmen	Preis		
Zins Bund	2.0%		5'400	4 1/2 Zi- Wohnung	1'400	4	67'200
Zins Darlehen	1.0%		2'000	3 1/2 Zi- Wohnung	1'100	3	39'600
Zins Bank	2.0%		19'850	5 1/2 Zi- Wohnung	1'700	0	0
Zins Genossenschafter	1.0%		3'900	2 1/2 Zi- Wohnung	900	2	21'600
Abschreibung			81'630	Leerstand	1'133		-13'600
Diverses			2'020				
			114'800			9	114'800
Total Bauvorhaben				Finanzierung Mietwohnungen			
Vermietete Wohnungen	9		3'270'000	Fremdkapital			1'462'500
Verkaufte Wohnungen	9		3'720'000	Zinslose Darlehen			817'500
			6'990'000	Beitrag Dritte			600'000
				Genossenschaft			390'000
							3'270'000

Tabelle 3: Gesamtinvestition, Budget und Zahlungsplan (Detail im Anhang)

7.5. Finanzierungsmodelle

7.5.1. Mieten

Im Idealfall werden die Wohnungen von der Genossenschaft gebaut und an Bewohner in Ernen vermietet. Die Finanzierung dieser Wohnungen ist noch nicht gesichert, da im Berggebiet nur sehr geringe Mietzinsen verlangt werden können. Im Sinne des Genossenschaftsgedanken sollte aber Geld zu beschaffen sein.

7.5.2. Kauf

Die Finanzierung wird einfacher, wenn ein Teil der Wohnungen an Einwohner von Ernen, welche selbst in diesen Wohnungen wohnen, verkauft werden. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass im Wallis ein sehr hoher Eigentumsanteil besteht und junge Familien oft Wohnraum kaufen möchten. Die Wohnungen werden zum Selbstkostenpreis verkauft. Es gibt einen Stockwerkseigentümer-Vertrag, in dem alle Einzelheiten der Zusammenarbeit geregelt sind.

Auf der Basis der NRP (Art. 15 Wohnbauhilfe) werden den Käufern bis zu 10 % der Kaufsumme, maximal aber CHF 50'000.- als Subventionen (à fonds perdu) ausbezahlt.

Finanzierung Private (Beispiel 1)				Investition	430'000		
Beitrag NRP	10%	43'000	10.0%	Zins		2.20%	7'260
Eigenkapital		57'000	13.3%	Rückzahlung	17 Jahre, progressiv		16'500
Kredit Bank		330'000	76.7%		Total Jahr 1		23'760
Total		430'000	100.0%		Zahlung pro Monat		1'980
			2				
Finanzierung Private (Beispiel 2)				Investition	430'000		
Beitrag NRP	10%	43'000	10.0%	Zins		2.20%	6'160
Eigenkapital		107'000	24.9%	Rückzahlung	16 Jahre, progressiv		14'000
Kredit Bank		280'000	65.1%		Total Jahr 1		20'160
Total		430'000	100.0%		Zahlung pro Monat		1'680

Tabelle 4: Beispiele Wohnungskauf durch Einheimische

7.5.3. Leasing

Damit auch Familien die finanziell nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu kaufen, in den Genuss von Wohnungen kommen, wird ein neues Modell entwickelt: Die Wohnungen werden von privater Seite gekauft und über die Genossenschaft abgesichert. Sofern die

Mietdauer mehr als 5 Jahre dauert, werden bei einem Wegzug 80% des Leasing-Anteils zurückerstattet.

Modell 3 1/3 Zi-Wohnung	
Verkaufspreis	350'000.00
Leasingdauer in Jahren	20
Zinsgrundlage in %	3.7
Risikozuschlag 1 %	1
total Zinskosten	129'500.00
Risikozuschlag	35'000.00
Total Kosten	514'500.00
Monatsmiete	2'143.75
davon Amortisation	1'458.33
Monatsmiete ohne Amortisation	685.42
pro Jahr Amortisation	17'500.00
Rückkauf nach:	
5 Jahren	262'500.00
10 Jahren	175'000.00
15 Jahren	87'500.00

8. Realisierung/Zeitplan

Der nächste wichtige Schritt ist die Sicherstellung der Finanzierung. Anschliessend kann die Detailplanung erfolgen und das Projekt innert zweier Jahre realisiert werden. Aufgrund der Demografie wäre die Realisierung in naher Zukunft ausgesprochen wichtig (vgl. Tabelle 1).

	bis Ende 2011	bis Mitte 2012	bis Ende 2012	2013
Boden sichern	Ok, Vertragsentwurf liegt vor			
Suche nach Käufern				
Suche nach Geldgebern				
Suche nach Mietern				
Sicherung Finanzierung				
Planung Bauvorhaben				
Arbeitsausschreibung				
Bau				
Einzug Mieter				

Tabelle 5: Zeitplan

Bezüglich der Grösse der Wohnungen sowie der architektonischen Feinheiten geht aus der Machbarkeitsstudie nur sehr wenig hervor, da der Detailierungsgrad noch sehr gering ist. Die Planung wird weitergeführt, sobald ausreichend finanzielle Mittel bzw. Käufer vorhanden sind. Somit haben Käufer die Möglichkeit, diesen Teil der Umsetzung mitzugestalten.

9. SWOT

S(Strengths = Stärken), W(Weaknesses = Schwächen), O(Opportunities = Chancen) T(Threats = Risiken)

<p>Stärken</p> <p>Nähe Agglomeration Brig-Visp und Fiesch</p> <p>Ausgezeichnete Lebensqualität in Ernen</p> <p>Gute Infrastruktur, Intakte Dorfstruktur</p> <p>Potential im Tourismus</p> <p>Landschaftspark Binntal, Musikdorf</p>	<p>Chancen</p> <p>Grosse Zahl Jugendlicher 15 – 30 jährig</p> <p>schaffen zeitgemässes Wohnungsangebot</p> <p>Demografie: Arbeitsplätze werden frei (10 J)</p> <p>eine Generation die in Ernen bleibt</p>
<p>Schwächen</p> <p>wenig freie, zeitgemässe Wohnungen</p> <p>Tiefe Mietzinsen von bestehenden Wohnungen</p> <p>Abwanderung</p> <p>Wenig Arbeitsplätze im Unnergoms</p>	<p>Risiken</p> <p>zu wenig Mieter / Käufer</p> <p>Finanzierung Leerstand</p>

Ernen hat sich einen Namen gemacht als Musikdorf; es wurde zu einem Geheimtipp für klassische Konzerte im kleinen Rahmen. In der barocken Kirche von Ernen mit der ausgezeichneten Akustik treten Künstler von Weltrang auf. Zu dem besonderen Reiz für die Künstler und die Konzertbesucher gehört die familiäre Atmosphäre unter den Musikern aber auch der besondere Charakter des kleinen Bergdorfes, das geschichtsträchtig mit seinen historischen Häusern fast wie ein Museum anmutet, aber eben doch belebt ist mit über 500 Einwohnern. Dörflicher Alltag und weltumfassende Kunst – eine besondere Mischung, die sich gegenseitig ergänzt und bereichert.

Wenn sich aber die Bevölkerung nicht verjüngt, dann wird es in einigen Jahrzehnten diese besondere Atmosphäre nicht mehr geben. – Auch dafür steht unser Projekt.

10.Anhänge

- 10.1. Statuten (Entwurf)
- 10.2. Pläne Machbarkeitsstudie
- 10.3. Detail Finanzplan

Anhang 1

Statuten (Entwurf)

Anhang 2

Pläne Machbarkeitsstudie

Anhang 3

Detail Finanzplan

Antworttalon

Ich interessiere mich für:

Miete einer 5 ½-Zimmer-Wohnung

Miete einer 4 ½-Zimmer-Wohnung

Miete einer 3 ½-Zimmer-Wohnung

Miete einer 2 ½-Zimmer-Wohnung

Kauf einer 5 ½-Zimmer-Wohnung

Kauf einer 4 ½-Zimmer-Wohnung

Kauf einer 3 ½-Zimmer-Wohnung

Kauf einer 2 ½-Zimmer-Wohnung

Ich möchte Genosschafter werden

Ich unterstütze das Vorhaben mit einer Spende von CHF

Name, Vorname

Adresse

Plz Ort

Telefonnummer

Bitte einsenden an

Gemeindeverwaltung Ernen

Projekt Wohnbaugenossenschaft

3995 Ernen

gemeinde@ernen.ch