

Alte (Wohn)Bauten

Umgang mit unternutzten Bauten an peripheren Standorten

Schlussbericht

Basel, den 14.03.2011

Alte (Wohn)Bauten –
Umgang mit unternutzten Bauten an peripheren Standorten

Schlussbericht

zuhanden des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

Ansprechpartner seitens Auftraggeber: ChristophENZler

Projektleitung: Dr. Markus Gmünder

Projektbearbeitung: Dr. Markus Gmünder, Philipp Waeber

B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG, Steinenberg 5, CH-4051 Basel

Tel: 061-262 05 55, Fax: 061-262 05 57, E-Mail: contact@bss-basel.ch

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	III
Tabellenverzeichnis	V
Zusammenfassung	1
Résumé.....	4
1. Einführung	7
2. Fragestellung und Abgrenzung	8
3. Treiber der Unternutzung von Wohnbauten in ländlichen Gebieten.....	10
3.1. Rückläufige Wirtschaftsentwicklung und Abwanderung	10
3.2. Zur Frage der Markttransparenz und -preise	11
3.3. Regulatorische Eingriffe bei Umnutzungen	12
3.4. Raumplanerische Auswirkungen.....	12
4. Unternutzung und Leerstände anhand zweier Beispielregionen	13
4.1. Zur Situation im Glarner Hinterland	14
4.1.1. Bevölkerung und Wirtschaft.....	14
4.1.2. Gebäude und Wohnungen	20
4.1.3. Leerwohnungsbestand	25
4.2. Vertiefung anhand ausgewählter Glarner Gemeinden.....	27
4.2.1. Rüti	27
4.2.2. Linthal.....	29
4.3. Bezirk Porrentruy.....	31
4.3.1. Bevölkerung und Wirtschaft.....	32
4.3.2. Gebäude und Wohnungen	37
4.3.3. Leerwohnungsbestand	40
4.4. Vertiefung anhand ausgewählter Gemeinden in der Ajoie.....	43
4.4.1. Haute-Ajoie (Chevenez).....	43
4.4.2. Porrentruy	45
4.4.3. Vendlincourt	46
4.5. Kategorisierung der vom Leerstand häufig betroffenen Gebäude.....	48
5. Strategien und Massnahmen zur Neu- und Umnutzung leerstehender Wohnbauten	51
5.1. Förderung der Standortqualität.....	51

5.2. Positionierung als Wohnstandort: Zielgruppen	53
5.3. Verbesserung der Markttransparenz und Informationsbereitstellung	55
5.3.1. Verbesserung der Markttransparenz und Funktionsfähigkeit des Immobilienmarkts	56
5.3.2. Sensibilisierung und Schaffung von spezifischem Renovations- Know-how	57
5.3.3. Wahrnehmung des Heimat- und Denkmalschutzes als Unterstützer	58
5.4. Schaffung von Anreizen zur Umnutzung	58
5.5. Raumplanerische Massnahmen	61
5.6. Best Practice-Beispiele	62
5.6.1. Private Initiative ohne finanzielle öffentliche Unterstützung.....	62
5.6.2. Private Initiative mit (finanzieller) öffentlicher Unterstützung.....	64
6. Rückbaumöglichkeiten.....	65
6.1.1. Direkte Eingriffe.....	66
6.1.2. Anreize für einen Rückbau.....	67
7. Schlussfolgerungen und Ausblick	68
Literaturverzeichnis	72
Anhang A.1 – Tabellen	76
Anhang A.2 – Regressionsrechnung.....	95

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich ebenso auf Männer wie auf Frauen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	MS-Region Glarner Hinterland.....	15
Abbildung 2:	Bevölkerung nach Alterskategorien, Glarner Hinterland*.....	16
Abbildung 3:	Erreichbarkeitspotenzial (MIV) Glarner Hinterland, 2005.....	18
Abbildung 4:	Verteilung der Arbeitsplätze (VZÄ*) auf die Wirtschaftssektoren, Glarner Hinterland, 2008	19
Abbildung 5:	Wohngebäude- und Wohnungsbestand, Glarner Hinterland, 2009	21
Abbildung 6:	Wohnungsbestand im Glarner Hinterland nach Zimmerzahl, 2009	23
Abbildung 7:	Entwicklung der Immobilienpreise 1996*-2009, Glarner Hinterland	24
Abbildung 8:	Leerwohnungsziffer des Glarner Hinterlands im Vergleich.....	25
Abbildung 9:	Leerwohnungsziffer in den Gemeinden des Glarner Hinterlands.	26
Abbildung 10:	Leerstehende Wohnbauten in Rüti	28
Abbildung 11:	Leerstehende Wohnbauten in Linthal	30
Abbildung 12:	Bezirk Porrentruy	32
Abbildung 13:	Bevölkerung nach Alterskategorien, Bezirk Porrentruy*	33
Abbildung 14:	Erreichbarkeitspotenzial (MIV) des Bezirks Porrentruy, 2005	35
Abbildung 15:	Verteilung der Arbeitsplätze (VZÄ*) auf die Wirtschaftssektoren, Bezirk Porrentruy, 2008	36
Abbildung 16:	Wohngebäude- und Wohnungsbestand, Bezirk Porrentruy, 2009	37
Abbildung 17:	Wohnungsbestand im Bezirk Porrentruy nach Zimmerzahl, 2009	39
Abbildung 18:	Entwicklung der Immobilienpreise 1996-2009, MS-Region Jura.	40
Abbildung 19:	Leerwohnungsziffer des Bezirks Porrentruy im Vergleich.....	41
Abbildung 20:	Leerwohnungsziffer in den Gemeinden des Bezirks Porrentruy ..	42
Abbildung 21:	Leerstehende Wohnbauten in Chevenez	44
Abbildung 22:	Leerstehende Wohnbauten in Vendlincourt.....	47
Abbildung 23:	Unüberbaute Bauzonenreserven in Vendlincourt	47
Abbildung 24:	Kosthaus in Linthal, erbaut um 1870	49
Abbildung 25:	Glarnerhaus im Zentrum von Rüti (eine Seite renoviert, die andere z.T. leerstehend).....	49
Abbildung 26:	Typische, teilweise leerstehende Mehrfamilienhäuser in der Altstadt von Porrentruy	50
Abbildung 27:	Ferme ancienne in Vendlincourt	50
Abbildung 28:	Ferrari-Haus in Schwanden.....	63

Abbildung 29: Leerstehende Liegenschaft mit „Rückbaupotenzial“ in Chevenez 66

Abbildung 30: Rückbau mit anschliessender Gartennutzung in Vendlincourt..... 67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Liste der durchgeführten Fachgespräche für das Glarner Hinterland	76
Tabelle 2:	Liste der durchgeführten Fachgespräche für den Bezirk Porrentruy	77
Tabelle 3:	Gemeinden des Glarner Hinterlandes und des Bezirks Porrentruy nach Gemeindetyp.....	78
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung im Glarner Hinterland, 1991-2008	79
Tabelle 5:	Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Porrentruy, 1991-2008.....	79
Tabelle 6:	Wirtschaftsstruktur im Glarner Hinterland, 2008	80
Tabelle 7:	Wirtschaftsstruktur im Bezirk Porrentruy, 2008	80
Tabelle 8:	Pendlerstruktur im Glarner Hinterland, 2000	81
Tabelle 9:	Pendlerstruktur im Bezirk Porrentruy, 2000	81
Tabelle 10:	Arbeitslosenquote im Glarner Hinterland, 2000 und 2008	82
Tabelle 11:	Arbeitslosenquote im Bezirk Porrentruy, 2000 und 2008.....	82
Tabelle 12:	Entwicklung des Wohngebäudebestandes im Glarner Hinterland, 1990-2009.....	83
Tabelle 13:	Entwicklung des Wohngebäudebestandes im Bezirk Porrentruy, 1990-2009.....	83
Tabelle 14:	Entwicklung des Wohnungsbestandes im Glarner Hinterland, 1990-2009.....	84
Tabelle 15:	Entwicklung des Wohnungsbestandes im Bezirk Porrentruy, 1990-2009	84
Tabelle 16:	Wohngebäude im Glarner Hinterland nach Gebäudekategorie, 2009	85
Tabelle 17:	Wohngebäude im Bezirk Porrentruy nach Gebäudekategorie, 2009	85
Tabelle 18:	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Glarner Hinterland nach Anzahl Wohnungen pro Gebäude, 2009	86
Tabelle 19:	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Bezirk Porrentruy nach Anzahl Wohnungen pro Gebäude, 2009.	86
Tabelle 20:	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Glarner Hinterland nach Geschosszahl, 2009	87
Tabelle 21:	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Bezirk Porrentruy nach Geschosszahl, 2009.....	87
Tabelle 22:	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Glarner Hinterland und im Bezirk Porrentruy nach Bauperiode ..	88

Tabelle 23:	Entwicklung der Immobilienpreise für ausgewählte Immobilienkategorien nach MS-Regionen	89
Tabelle 24:	Entwicklung der Leerwohnungsziffer im Glarner Hinterland, 1997-2009	91
Tabelle 25:	Entwicklung der Leerwohnungsziffer im Bezirk Porrentruy, 1997-2009	91
Tabelle 26:	Leerstehende Wohnobjekte im Glarner Hinterland, 2009	92
Tabelle 27:	Leerstehende Wohnobjekte im Bezirk Porrentruy, 2009	92
Tabelle 28:	Leerstehende Wohnobjekte im Glarner Hinterland nach Zimmerzahl, 2009	93
Tabelle 29:	Leerstehende Wohnobjekte im Bezirk Porrentruy nach Zimmerzahl, 2009	93
Tabelle 30:	Wohnungsbestand im Glarner Hinterland nach Zimmerzahl, 2009	94
Tabelle 31:	Wohnungsbestand im Bezirk Porrentruy nach Zimmerzahl, 2009	94
Tabelle 32:	Ergebnisse der Regression (abhängige Variable: Leerwohnungsziffer 2008)	96

Zusammenfassung

Fragestellung und Abgrenzung

Im Rahmen des Forschungsprogramms 2008-2011 des BWO zum Schwerpunkt „Nachhaltige Siedlungsstrukturen und Wohnformen“ geht diese Studie der Frage nach, ob und wie sich alte und unternutzte Wohnbauten einer neuen Nutzungsform zuführen lassen, bzw. wann andernfalls eine Abriss- bzw. Rückbaulösung die sinnvollere Planungsstrategie darstellt.

Die Arbeit geht von der Hypothese aus, dass sich in ländlichen, peripheren Regionen bei geeigneter Ausgestaltung entsprechender Massnahmen brachliegende Wohn- und Nutzungspotenziale von Wohnbauten besser nutzen lassen, um so dem Zerfall des Orts- bzw. Landschaftsbildes entgegenzuwirken und private sowie volkswirtschaftliche Werte zu erhalten.

Methodik

Anhand der zwei Beispielregionen Glarner Hinterland und Ajoie, die überdurchschnittlich stark von Wohnungsleerstand und damit unternutztem Wohnraum betroffen sind, werden konkrete Lösungsansätze näher untersucht und mögliche Best Practice-Beispiele diskutiert.

Im Vordergrund stehen dabei die Bewertung der Umnutzungspotenziale, die Identifikation möglicher interessierter Zielgruppen sowie die Unterstützungsmöglichkeiten seitens der öffentlichen Hand. Im Sinne einer umfassenden Handlungsempfehlung wird auch die Frage nach dem Rückbau thematisiert und entsprechende Planungsinstrumente zur Umsetzung vorgestellt.

Ergebnisse

Treiber Nummer 1 des Wohnungsleerstands sind eine rückläufige wirtschaftliche und/oder demografische Entwicklung einer Region. Eine weitere Rolle können Alter und Zustand der Gebäude und Wohnungen spielen, die an peripheren Standorten häufig nicht den Anforderungen der Nachfrager entsprechen. Die Vermarktung leerstehender Objekte ist in ländlichen Regionen zudem häufig nicht professionell bzw. überregional organisiert. Ein wesentlicher Treiber sind auch die meist überdimensionierten Baulandreserven, die das Bauen auf der grünen Wiese im

Vergleich zu Sanierungen der Bausubstanz im Dorfkern attraktiver erscheinen lassen.

Die Entwicklung der Region Glarner Hinterland ist geprägt durch den relativen Bedeutungsverlust der Industrie, rückläufige Bevölkerungszahlen und einen alten Gebäudebestand. Einzelne Pendlergemeinden haben als attraktive Wohnstandorte zwar an Bedeutung gewonnen, dies jedoch mit dem Resultat von Leerstand und Zerfall in den historischen Ortskernen. Eine temporäre Entlastung dürfte die Leerstandsproblematik durch das Projekt Linthal 2015 erfahren, das bis 2016 an die 500 Arbeitskräfte in die Region bringen wird.

Der Bezirk Porrentruy hat trotz peripherer Lage und rückläufiger Bevölkerung den Gebäudebestand in den letzten zwanzig Jahren massiv ausgebaut, begünstigt durch grosszügige Baulandreserven an den Dorfrändern. Leerstand und Zerfall konzentrieren sich vor allem auf die agrarisch geprägten Gemeinden, insbesondere auf ehemalige Bauernhöfe. Es ist zu erwarten, dass sich mit dem Endausbau der A16 (Transjurane) bzw. mit dem Anschluss an den TGV-Zubringer die Erreichbarkeit der Region weiter verbessert und das Wohnen in der Ajoie dadurch für Pendler attraktiver wird.

Aus der Situationsaufnahme vor Ort und den Gesprächen mit den involvierten Fachpersonen lassen sich folgende Strategien und Massnahmen zur Neu- oder Umnutzung leerstehender Wohnbauten ableiten:

- Nachhaltige Verbesserung der Standortqualität, insbesondere der Erreichbarkeit und damit Optimierung der Standortkriterien als Wohnstandort.
- Fokussierung auf innerkantonale Pendler und (Früh)Pensionierte als relevante Zielgruppen und professionelle Vermarktung als Zuzugsregion mit hoher Lebensqualität (naturnahes, günstiges Wohnen).
- Aufbau einer Informationsplattform, die mehr Transparenz zum Angebots-Nachfrage-Verhältnis schafft und bei Sanierungsfragen bezüglich Ortsbildschutz und Baurechtsfragen Hilfe anbietet.
- Aussenwahrnehmung des Denkmalschutzes verbessern und über Ideenwettbewerbe die Palette der Umnutzungspotenziale aufzeigen.
- Anreizmechanismen zur Investition in Erhaltung und Aufwertung der (historischen) Ortskerne schaffen.

- Raumplanung auf ein strategisches Baulandmanagement ausrichten (Mehrwertabschöpfung, verursachergerechte Erschliessungskosten, Flächennutzungszertifikate, Zersiedelungsabgaben).
- Rückbaustrategien mit Hilfe von Grundstücksgewinnsteuern oder Mehrwertabgaben finanziell unterstützen (Fonds für Abrissprämien).

Schlussfolgerungen

Die nachhaltige Lösung des Leerstandsproblems muss politisch auf verschiedenen Ebenen ansetzen, damit die beiden Hauptursachen der unternutzten Wohnbauten – die rückläufige Wirtschaftsentwicklung und eine unzureichende Raumplanungspolitik – dauerhaft eingedämmt werden können.

Langfristig im Vordergrund steht die Aufwertung der Standort- bzw. Wohnortqualität der ländlichen Gemeinden, insbesondere deren Erreichbarkeit. Die Massnahmen im Rahmen der Wohnbaupolitik sollen sich dabei auf ausgewählte Zielgruppen (innerkantonale Pendler oder (Früh)Pensionierte) fokussieren und die vorhandenen Strukturen professionell vermarkten (Handelsplattform, Informationsplattform für Denkmalschutz, Sanierungsfachwissen, Renovationsfonds).

Der Raumplanung kommt in der wirksamen Bekämpfung der Leerstandsproblematik eine Schlüsselrolle zu: Mehrwertabschöpfungen bei Neubauten oder Zersiedelungsabgaben würden es den Gemeinden erlauben, die entsprechenden Mittel aufzubauen, um einerseits die Verkleinerung der Bauzonen oder Rückbaumassnahmen wie Abrissprämien finanzieren zu können und verstärkt Anreize zu setzen, in den Erhalt der Dorfkerne und der Naturlandschaft zu investieren.

Résumé

Problématique et délimitation

Cette étude, qui s'inscrit dans la thématique «Structures et formes d'habitat durables» du programme de recherche 2008-2011 de l'OFL, examine dans quelle mesure et comment des logements anciens et sous-utilisés peuvent être affectés à un nouvel usage ou, à défaut, quand une démolition, respectivement une déconstruction représente une stratégie préférable.

La recherche part de l'hypothèse que les régions rurales périphériques pourraient mieux exploiter les potentiels résidentiels et d'utilisation laissés en friche des bâtiments d'habitation, ce en mettant en place des mesures appropriées permettant de lutter de la sorte contre les atteintes aux sites et aux paysages ainsi que de préserver des biens qui ont un intérêt du point de vue des particuliers et de l'économie régionale.

Méthodologie

En partant de deux régions, l'arrière-pays glaronais et l'Ajoie, qui servent d'exemple en raison de leur taux de logements vacants supérieur à la moyenne et donc d'habitations sous-utilisées, l'étude examine des approches concrètes pour faire face à cette situation et met en discussion des exemples de bonne pratique.

L'accent est mis sur l'évaluation des potentiels de réaffectation, l'identification de groupes cibles potentiellement intéressés ainsi que les possibilités de soutien de la part des pouvoirs publics. La question de la déconstruction a elle aussi été abordée afin de pouvoir proposer des recommandations les plus complètes possibles et présenter des instruments de planification ad hoc en vue de la mise en œuvre.

Résultats

Le ralentissement économique et/ou le recul démographique d'une région sont les principaux moteurs du phénomène de vacance des logements. L'âge et l'état des bâtiments et logements peuvent aussi jouer un rôle, car dans les régions périphériques ils ne correspondent souvent pas aux attentes des demandeurs de logement. Par ailleurs, dans les régions rurales, la commercialisation des objets vacants manque souvent de professionnalisme ou est organisée à un niveau suprarégional. Autre élément accentuant la vacance: les réserves de terrains constructibles surdi-

mensionnées font préférer la construction en pleine nature à l'assainissement du patrimoine bâti au cœur du village.

L'évolution de l'arrière-pays glaronais se distingue par la relative perte d'importance de son secteur industriel, le déclin démographique et le vieillissement de son parc immobilier. Certes, quelques communes pendulaires se profilent comme des lieux de résidence attrayants, mais au prix de taux de vacance croissants et du déclin des noyaux historiques. Le problème des logements vacants devrait connaître un répit temporaire grâce au projet Linthal 2015, qui apportera à la région quelque 500 emplois d'ici à 2016.

Malgré sa situation périphérique et le recul de sa population, le district de Porrentruy a considérablement développé son parc immobilier durant ces vingt dernières années. Ceci a été favorisé par de grandes réserves de terrains à bâtir en lisière des villages. Les phénomènes de vacance de logements et de dégradation des bâtiments affectent principalement les communes agricoles et, notamment, les anciennes fermes. On peut s'attendre à ce que la fin des travaux de l'A16 (Transjurane) et le raccordement au réseau TGV améliorent l'accessibilité de la région et rendent par là même l'habitat en Ajoie plus attrayant pour les pendulaires.

L'analyse sur place et les entretiens menés avec les experts impliqués permettent de dégager les stratégies et mesures suivantes concernant la réutilisation/réaffectation des bâtiments d'habitation vacants:

- Amélioration durable des facteurs de localisation, notamment de l'accessibilité, et par conséquent optimisation des critères influençant le choix du lieu de résidence.
- Focalisation sur les pendulaires intracantonaux ainsi que sur les personnes à la retraite (anticipée) en tant que groupes cibles et commercialisation professionnelle axée sur la fonction d'accueil de la région, pourvue d'une qualité de vie élevée (proximité de la nature, habitat à prix avantageux).
- Mise en place d'une plateforme d'information créant plus de transparence quant au rapport 'offre-demande' et proposant un soutien, lors de projets de rénovation, en matière de droit de la construction et de protection des sites.

- Amélioration de la perception extérieure de ce qu'est la protection du patrimoine et mise en évidence, au travers de concours d'idées, des potentiels de réaffectation.
- Création de mécanismes d'incitation aux investissements en vue de la préservation et de la valorisation des centres (historiques).
- Orientation de l'aménagement du territoire vers une gestion stratégique des terrains constructibles (prélèvement des plus-values, répartition des coûts d'équipement conforme au principe du paiement par l'utilisateur, certificats d'utilisation des surfaces, taxes d'étalement).
- Soutien financier aux stratégies de déconstruction par le biais d'impôts sur les gains immobiliers ou de taxes sur les plus-values (fonds pour des primes à la démolition).

Conclusions

Si l'on veut résoudre à long terme le problème de vacance des logements, il faut agir au niveau politique sur différents leviers pour que les deux principaux facteurs de sous-utilisation des bâtiments d'habitation, à savoir le ralentissement économique et les lacunes de la politique d'aménagement du territoire, puissent être combattus de manière durable.

La priorité à long terme est la valorisation des communes rurales sous l'angle des facteurs de localisation ou des qualités résidentielles, et tout particulièrement de leur accessibilité. Les mesures prises dans le cadre de la politique du logement doivent porter essentiellement sur des groupes cibles (pendulaires intracantonaux ou personnes à la retraite [anticipée]) et viser la commercialisation professionnelle du bâti existant (plateforme commerciale, plateforme d'information relative à la protection du patrimoine, expertise en matière d'assainissement, fonds de rénovation).

L'aménagement du territoire est un maillon déterminant dans la lutte contre les logements vacants. Le prélèvement des plus-values pour les nouvelles constructions ou des taxes contre l'étalement des constructions permettraient aux communes d'obtenir les moyens nécessaires, d'une part pour financer la réduction des zones à bâtir ou des mesures de déconstruction telles les primes à la démolition, d'autre part pour développer des incitations à investir dans la préservation des noyaux villageois ainsi que des sites naturels.

1. Einführung

Die in der Schweiz nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzende und nach wie vor anhaltende Verstädterung bzw. Sub- und Periurbanisierung hat dazu geführt, dass heute beinahe drei Viertel der Schweizer Bevölkerung in Agglomerationen leben und rund vier Fünftel dort arbeiten. Eine Trendumkehr ist vorderhand nicht abzu-sehen. Dementsprechend besteht einerseits eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Agglomerationen. Andererseits ist die Wohnraumnachfrage in ländlichen und peripheren Räumen ausserhalb der Agglomerationen – abgesehen von Ausnahmen wie beispielsweise in touristischen Regionen – bedeutend geringer.

Angesichts der in gewissen peripheren Regionen zurückgegangenen und/oder bereits seit längerem herrschenden schwachen Wohnraumnachfrage besteht oftmals ein Angebotsüberhang. Dieser äussert sich meist in Form von Leerständen oder Unternutzungen bei den bestehenden, oft auch älteren Wohnbauten. Vielfach unterliegen diese Wohnbauten zugleich einem Zerfallsprozess, der ihre Markt-gängigkeit weiter reduziert. Insbesondere mit Blick auf ein intaktes Orts- und Land-schaftsbild stellt sich die Frage, wie dem Degradationsprozess solcher Bauten entgegengewirkt werden kann. Volkswirtschaftlich betrachtet stellt der Bestand dieser Bauten einen nicht unbedeutenden Wert dar, der durch geeignete Neu- oder Umnutzungen gesichert oder gar erhöht werden kann.

Mit dieser Untersuchung sollen Fragestellungen und Ansätze älterer Arbeiten, welche vor rund 20 Jahren Desinvestitionsprozesse auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen (BWO 1991a) und in peripheren Gebieten im Speziellen (BWO 1991b) thematisiert haben, wieder aufgenommen werden. Vor dem Hintergrund der sich seither veränderten ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedin-gungen gilt es, die Entwicklung in peripheren Regionen neu zu erfassen sowie bestehende Massnahmenvorschläge zu hinterfragen und neu zu beurteilen, gege-benenfalls anzupassen sowie auch neue Konzepte zu entwickeln. Auf diese Weise soll dem schleichenden Degradationsprozess wirksam begegnet werden.

Die Um- und Neunutzung alter Wohnbauten an peripheren Standorten ist auch im Zusammenhang mit der anhaltenden Zersiedelungsproblematik zu betrachten (vgl. BFS 2005; IRL 2003). Wenngleich in ländlichen Gebieten ausserhalb der Agglo-merationen viele Wohnungen und Wohnbauten leer stehen, so entstehen doch auch neue Siedlungsgebiete, die eine Zunahme des Siedlungsflächenverbrauchs bedeuten. Durch eine verbesserte Nutzung der bestehenden Wohnbauten könnte

der Siedlungsdruck durch Neubaugebiete bis zu einem gewissen Grad abgefedert und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt werden.

2. Fragestellung und Abgrenzung

Die vorliegende Arbeit ist Bestandteil des Forschungsschwerpunkts „Nachhaltige Siedlungsstrukturen und Wohnformen“ bzw. des Forschungsthemas „Umgang mit nicht mehr marktgängigen Liegenschaften“ im Rahmen des Forschungsprogramms für 2008-2011 des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO).

Im Vordergrund dieser Studie steht die Abklärung der folgenden beiden zentralen Fragestellungen:

- (1) Lassen sich alte und unternutzte Wohnbauten einer entsprechenden (Neu)Nutzung zuführen und wenn ja, wie und unter welchen Umständen?
- (2) Unter welchen Voraussetzungen und in welcher Form ist eine Abriss- bzw. Rückbaustrategie in Betracht zu ziehen?

Ausgehend von den Erkenntnissen früherer Untersuchungen und einzelnen Praxisbeispielen geht diese Arbeit von der Annahme aus, dass dem Degradationsprozess alter Wohnbauten in peripheren Regionen unter Verwendung entsprechender Massnahmen und Instrumente grundsätzlich entgegengewirkt werden kann. Diese, nachfolgend in Form einer Arbeitshypothese festgehaltene Annahme soll im Verlaufe dieser Arbeit überprüft werden.

Arbeitshypothese:

In ländlichen, peripheren Regionen lassen sich bei geeigneter Ausgestaltung entsprechender Massnahmen brachliegende Wohn- und Nutzungspotenziale von Wohnbauten besser nutzen, um so dem Zerfall des Orts- bzw. Landschaftsbildes entgegenzuwirken und private sowie volkswirtschaftliche Werte zu erhalten.

Zur Abklärung der beiden Hauptfragestellungen und zur Überprüfung der Arbeitshypothese werden zunächst einige grundsätzliche Überlegungen zu den Treibern der Unternutzung von Wohnbauten in peripheren Regionen angestellt (vgl. Kap. 3).

Ausgehend von diesen theoretischen Überlegungen wird in einem zweiten, empirischen Schritt die Situation bezüglich unternutzter Wohnbauten anhand der beiden

Beispielregionen Glarner Hinterland bzw. Glarus Süd und Ajoie dargelegt (vgl. Kap. 4). Beide Regionen weisen überdurchschnittliche Leerwohnungsbestände auf und sind damit von der Problematik in grossem Ausmass betroffen. Im Vordergrund stehen dabei folgende Aspekte:

- Was ist die demografische und wirtschaftliche Ausgangslage?
- Wie sehen Bestand und Struktur der Wohnbauten und Wohnungen aus? Welche Veränderungen sind bei der Bestandsentwicklung zu erwarten?
- Wie ist die Preis- und Nachfrageentwicklung einzuschätzen?
- Wie präsentiert sich die Lage bezüglich der Leerwohnungsbestände?

Nach der Analyse auf regionaler Ebene erfolgt eine exemplarische Vertiefung anhand ausgewählter Gemeinden, welche die unterschiedlichen Charakteristika bezüglich unternutzter Wohnbauten aufzeigt (vgl. Kap. 4.2. und Kap. 4.4.).

Nach der Befundaufnahme auf Basis der empirischen Analyse der Beispielregionen werden in einem dritten Schritt einerseits verschiedene Lösungsansätze zur Umnutzung näher abgeklärt (vgl. Kap. 5.1. bis 5.5.) und potenzielle Best Practice-Beispiele (vgl. Kap. 5.6.) identifiziert. Folgende Fragen sind dabei zentral:

- Welche Möglichkeiten zur Umnutzung bestehen und welches sind die Zielgruppen?
- Welche Massnahmen fördern Umnutzungen und wie können öffentliche Institutionen unterstützend tätig werden?
- Gibt es Best Practice-Beispiele und durch was zeichnen sie sich aus?

Der vierte Schritt umfasst die Überprüfung der grundsätzlichen Möglichkeiten für einen Rückbau von Wohnbauten in einem bereits fortgeschrittenen Degradationszustand. Im Vordergrund stehen dabei die hierfür notwendigen Anreizstrukturen und entsprechend darauf hin ausgelegte Instrumente (vgl. Kap. 6).

Im Anschluss an diese Schritte werden in Kap. 7 die zentralen Erkenntnisse zusammengefasst und gleichzeitig die oben genannte Arbeitshypothese abschliessend überprüft. Die im Rahmen der Untersuchung herausgearbeiteten Lösungsansätze werden eingeordnet und mögliche Handlungsoptionen für Bund, Kantone oder Gemeinden aufgezeigt.

Für die Beantwortung der Untersuchungsfragen bedient sich die vorliegende Studie unterschiedlicher Methoden. Zum einen wird die Situation anhand der beiden Beispielregionen im Sinne von Fallbeispielen mittels einer detaillierten Datenauswertung (Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten, Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters, Leerstandszählungsdaten usw.) erfasst und quantifiziert. Zum anderen beinhaltet die Studie mit der Durchführung der Expertengespräche¹ sowie der Begehungen und kartographischen Aufnahme der Situation vor Ort auch einen qualitativen Ansatz.

3. Treiber der Unternutzung von Wohnbauten in ländlichen Gebieten

Leerstehende Häuser und Wohnungen sind häufig ein Indikator für eine rückläufige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung in ländlichen Regionen. Schlechte Beschäftigungsmöglichkeiten in Kombination mit Standortnachteilen aufgrund der peripheren Lage führen zu Abwanderungsentscheiden sowohl von Haushalten wie auch von Unternehmen. Nebst diesem bereits seit langem bekannten Treiber (vgl. BWO 1991b) gibt es weitere Erklärungsansätze, die auf Probleme hinsichtlich der Markttransparenz, der Auflagen im Zuge des Heimatschutzes oder bei der Raumplanung hinweisen.

3.1. Rückläufige Wirtschaftsentwicklung und Abwanderung

Die Wirtschaftsstruktur vieler ländlicher, peripherer Gebiete ist landwirtschaftlich oder industriell geprägt (vgl. Frey 2008). Mit der abnehmenden Bedeutung der Landwirtschaft aufgrund des sinkenden Ausgabenanteils für Nahrungsmittel einerseits und grossen Produktivitätsfortschritten andererseits werden weniger Arbeitskräfte benötigt. Zugleich unterliegt auch die Industrie in diesen Regionen oftmals einem Strukturwandel, der ebenfalls zu einer Freisetzung von Arbeitskräften führt. Im Gegensatz zu den städtischen Gebieten kann diese Entwicklung – mit Ausnahme von touristischen Regionen – jedoch nicht vom Dienstleistungssektor kompensiert werden, wodurch ein Abwanderungsdruck entsteht. Dieser ist umso grösser, wenn die peripheren Gebiete ausserhalb des Einflussbereichs der grossen Zentren liegen und demzufolge nicht als Wohnorte für Pendler in Frage kommen.

¹ Eine Liste der durchgeführten Gespräche mit Vertretern der verschiedenen involvierten Anspruchsgruppen findet sich in Tabelle 1 und Tabelle 2 im Anhang.

Damit ist die Abwanderung, verursacht durch eine rückläufige Wirtschaftsentwicklung, der primäre Treiber für Leerstände und unternutzte Wohnbauten: Vielfach wurden heute leerstehende Liegenschaften bzw. Eigenheime zuletzt von älteren, in der Region seit langer Zeit beheimateten Personen bewohnt. Deren Nachkommen wohnen jedoch häufig nicht mehr am gleichen Ort bzw. in städtischen Zentren oder Agglomerationen mit einem entsprechenden Beschäftigungsangebot. Sie werden die freigewordene Liegenschaft kaum für den Eigengebrauch nutzen wollen – bestenfalls noch als Zweitwohnung. Denn zu sehr hat sich der Lebensmittelpunkt dieser Personen von der Randregion in Richtung Zentrum oder Agglomeration verschoben. Stattdessen werden sie versuchen, die Liegenschaften zu veräußern, was aber angesichts der schwachen Nachfrage sowie häufig auch überhöhter Preisvorstellungen (vgl. dazu Kap. 3.2.) nicht gelingt und in entsprechenden Leerständen resultiert.

3.2. Zur Frage der Markttransparenz und -preise

Bei vielen der leerstehenden Wohnbauten in Randregionen handelt es sich um alte Liegenschaften, bei denen durch die bisherigen, meist älteren Bewohner bzw. Eigentümer keine oder nur sehr wenige Investitionen vorgenommen wurden – sei es aus finanziellen Gründen oder aus Gründen der „Genügsamkeit“. Dadurch entsprechen diese Liegenschaften, gemessen an den heutigen Bedürfnissen nach grossen, zusammenhängenden Wohnzimmerflächen oder der Integration von Küche und Bad in die Wohn- bzw. Schlafbereiche, in keiner Weise mehr dem Standard. Es sind aufwändige bauliche Massnahmen erforderlich, um die Gebäude auf ein heute übliches Mindestniveau zu bringen. Nur wenn die Verkäufer bereit sind, aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Objekteigenschaften auf solchen Liegenschaften Abschreibungen vorzunehmen, werden sich noch Käufer finden. Viele der verkaufsinteressierten Eigentümer haben sich jedoch noch nicht zu dieser Einsicht durchgerungen. Im Gegenteil: Dadurch, dass die Erben solcher Liegenschaften häufig nicht mehr in der Region wohnen und von Preisvorstellungen solcher Liegenschaften in Agglomerationsräumen ausgehen, lassen sich nur schwer Käufer finden. Die verkaufsinteressierten Eigentümer müssen daher den tatsächlichen Marktwert der Liegenschaften kennen und auch akzeptieren.

Andererseits werden viele dieser zum Verkauf oder zur Vermietung und gegenwärtig leerstehenden Liegenschaften nur auf einem lokalen Markt angeboten, sei es durch „Zu verkaufen“-Schilder an den Häusern, über lokale Printmedien oder informell über Einheimische. Dadurch verfügen potenzielle Nachfrager, die den

Markt nicht so gut kennen oder von ausserhalb kommen über nur sehr unvollständige Informationen hinsichtlich der Angebotssituation.

Sowohl überhöhte Preisvorstellungen wie auch unvollständige Marktinformationen potenzieller Käufer können zu hohen Leerständen in Randregionen führen. Hinzu kommt das Problem, dass gewisse Liegenschaften von Eigentümern, auch wenn sie nicht genutzt werden und leer stehen, aus immateriellen Gründen nicht verkauft werden (z.B. Hoffnung, dass das Haus von den Kindern oder Grosskindern einmal übernommen wird).

3.3. Regulatorische Eingriffe bei Umnutzungen

Ein anderer Punkt sind die baulichen Einschränkungen, die sich im Zusammenhang mit dem Heimatschutz ergeben. Nicht selten unterliegen leerstehende Bauten, insbesondere in Ortskernen, einem bestimmten Schutz, der sich sowohl auf das Äussere wie auch das Innere der Liegenschaften bezieht. Dies führt dazu, dass Umnutzungen einerseits enge Grenzen gesetzt sind und andererseits bauliche Massnahmen im Zuge von Renovationen mit zusätzlichen Kosten verbunden sind.

Die Höhe dieser Kosten ist für einen potenziellen Neunutzer bzw. -eigentümer mit grossen Unsicherheiten verbunden. Demgegenüber ist der Neubau einer Liegenschaft auf der grünen Wiese bedeutend einfacher. Die Baukosten sind besser abschätzbar und die Gestaltungsspielräume, was den Innen- und Aussenausbau angeht, oftmals wesentlich grösser. Demgegenüber werden Auflagen im Zusammenhang mit dem Heimatschutz für einen Umbau und eine Umnutzung als erschwerend wahrgenommen. Hinzu kommt, dass im Falle von Umbauten in Kombination mit schützerischen Auflagen häufig spezielles bauliches und architektonisches Wissen erforderlich ist, über das ein Bauherr in der Regel nicht verfügt und für das es Spezialisten braucht. Da in ländlichen Gebieten bei Neu- oder Umbauten die Bauherrschaft nicht selten viele der Arbeiten zwecks Kostensenkung in Eigenregie vornimmt, scheut sie sich mitunter vor den Kosten des Beizugs eines entsprechenden Spezialisten.

3.4. Raumplanerische Auswirkungen

Einer der Haupttreiber in ländlichen Regionen für leerstehende und unternutzte Liegenschaften insbesondere in den Dorfzentren ist nebst den bislang genannten Gründen bei der kommunalen Raumplanung zu suchen. Auf kommunaler Ebene wurden gerade in Randregionen in der Vergangenheit zu viele und zu grosse Bau-

zonen ausgeschieden. Landbesitzer oder das lokale Baugewerbe haben in Form von Interessenkoalitionen mitunter auch zwecks Verfolgung von Partikularinteressen eine expansive Bauzonenpolitik durchgesetzt (vgl. Gmünder 2010). Die Ausweitung der Bauzonen ging zugleich meist mit überzogenen Wachstumserwartungen bezüglich Bevölkerung und Wirtschaft einher.

Diese umfangreichen Bauzonenreserven liegen meist am Rande der bestehenden Siedlungen und führen in Kombination mit tiefen Baulandpreisen dazu, dass es für Bauwillige günstiger ist, auf der grünen Wiese frei von allfälligen Auflagen durch den Heimatschutz zu bauen, als eine bestehende Liegenschaft im Dorfkern umzunutzen bzw. umzubauen. Solange ein (zu) grosses Angebot an unüberbautem Bauland besteht, sind die Anreize, eine leerstehende Liegenschaft zu erwerben und neu zu nutzen, gering. Wie gross diese Problematik ist, wird im hinteren Teil der Arbeit im Rahmen der Vertiefung anhand bestimmter Gemeinden aufgezeigt (Kap. 4.2. und 4.4.).

4. Unternutzung und Leerstände anhand zweier Beispielregionen

Zur Beantwortung der in Kapitel 2 genannten Fragestellungen wird die Ausgangssituation anhand der beiden Beispielregionen Glarner Hinterland sowie Ajoie zunächst genauer beleuchtet. Beide Regionen sind von der Problematik unternutzter Wohnbauten in besonderem Ausmass betroffen.

Der Aufbau des Kapitels 4 ist dabei wie folgt: Zunächst werden das Glarner Hinterland und die Ajoie eingangs der Kap. 4.1. bzw. 4.3. übersichtsartig kurz beschrieben und die wichtigsten Entwicklungstrends festgehalten. Anschliessend werden die spezifischen Kennzahlen bezüglich Demografie, Wirtschaft sowie Bestand, Struktur und Nutzung der Wohnbauten im Detail analysiert.² Im Nachgang erfolgt eine weitere Vertiefung anhand einzelner ausgewählter Gemeinden in den beiden Regionen (Kap. 4.2. und 4.4.), um am Schluss dieses Kapitels eine grobe Kategorisierung der leerstehenden Wohnbauten nach Typ und Standort vornehmen zu können (Kap. 4.5.).

² Im Zuge der Datenanalyse der beiden Beispielregionen wurden im Rahmen dieser Arbeit auch einige Regressionsrechnungen zur Erklärung der Leerstandsdaten durchgeführt. Allerdings haben die getesteten Variablen wie Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigte, Arbeitslosigkeit usw. keinen signifikanten Einfluss auf die Leerwohnungsziffer aufgezeigt. Die detaillierten Ergebnisse dazu finden sich im Anhang A.2 – Regressionsrechnung.

4.1. Zur Situation im Glarner Hinterland

Beim Glarner Hinterland handelt es sich um eine Region, welche vor allem durch ihre wirtschaftliche Entwicklung geprägt ist. Die Industrie spielt seit über einem Jahrhundert eine wesentliche Rolle. Dass die Wirtschaft in den letzten Jahrzehnten nicht mehr gleich florierte wie zuvor, zeigt sich u.a. am relativ alten Gebäudebestand. Ein weiteres Anzeichen hierfür ist die Bevölkerungsentwicklung, welche zuletzt einen abnehmenden Trend aufwies, der sich gemäss Prognosen auch zukünftig fortsetzen dürfte. Entsprechend wird für die Region auch eine rückläufige Wohnungsnachfrage erwartet, wodurch sich der Problemdruck, welcher sich bereits heute durch vergleichsweise hohe Leerstandsziffern bemerkbar macht, in Zukunft noch verschärfen dürfte.

Allerdings sind nicht alle Gemeinden in gleichem Masse von der Problematik betroffen. Es zeigt sich, dass insbesondere ländliche Pendlergemeinden das Gesamtbild der Region teilweise kontrastieren. Sie weisen in der Regel eine positive Bevölkerungsentwicklung und eine überdurchschnittliche Zunahme des Gebäudebestandes auf, was letztlich insbesondere auf ihre Attraktivität als Wohnort zurückzuführen ist. Wenn auch der Leerstand infolgedessen über die letzten Jahre in diesen Gemeinden geringer war, so sind sie dennoch auch von der Problematik der leerstehenden Wohnobjekte betroffen.

Das Phänomen, dass sich der Gebäudebestand ausweitet, während zahlreiche Wohnobjekte leer stehen, zeigt sich in der gesamten Region. Es ist letztlich Ausdruck von verhältnismässig grossen unbebauten Baulandreserven, welche dazu führen, dass in der Peripherie (günstig) gebaut wird, während in den Zentren alte Gebäude, deren Renovation kostspielig(er) ist, leer stehen und zerfallen.

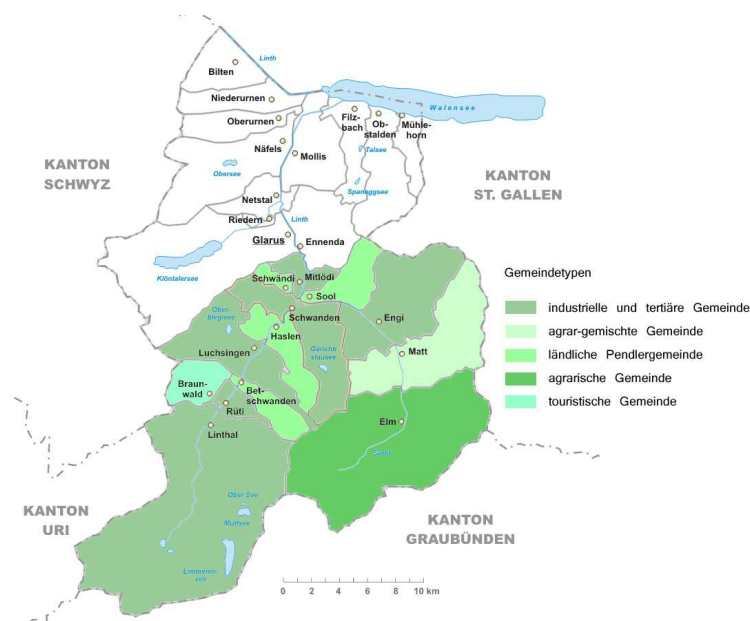
Im Folgenden werden die wichtigsten demografischen und wirtschaftlichen Kennzahlen eingehender analysiert, bevor anschliessend Bestand, Struktur und Nutzung der Wohnbauten detailliert beschrieben werden.

4.1.1. Bevölkerung und Wirtschaft

Politisch-administrative Abgrenzung: Die MS-Region Glarner Hinterland (MS = mobilité spatiale) umfasst geografisch die südliche Hälfte des Kantons Glarus und somit alle Gemeinden südlich der Linie Glarus-Ennenda (vgl. Abbildung 1).

Insgesamt besteht die MS-Region Glarner Hinterland aus 13 Gemeinden: Dabei handelt es sich um 6 industrielle und tertiäre Gemeinden, 4 ländliche Pendlergemeinden und je eine touristische, agrar-gemischte und agrarische.³ Auf den 1. Januar 2011 hin fusionieren diese 13 Gemeinden zur Gemeinde Glarus Süd. Da auch die übrigen Gemeinden im Kanton Glarus zusammengelegt werden, wird der Kanton Glarus ab dem besagten Zeitpunkt nur mehr aus den drei Gemeinden Glarus Nord, Glarus Mitte und Glarus Süd bestehen.

Abbildung 1: MS-Region Glarner Hinterland



Quelle: eigene Darstellung nach <http://de.wikipedia.org>

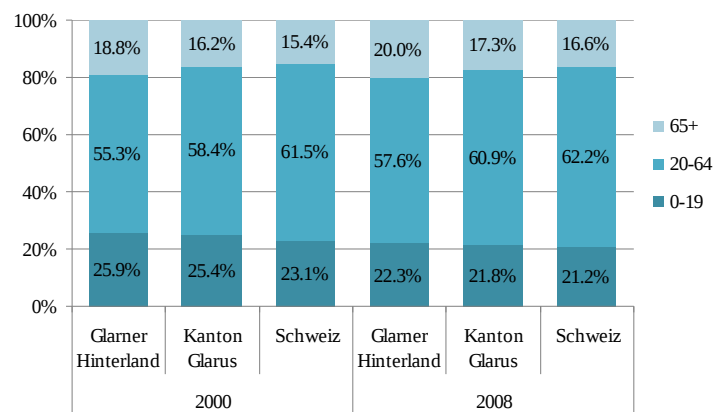
Bevölkerung: 2008 umfasste das Glarner Hinterland rund 10'000 Einwohner. Anfangs der 1990er Jahre nahm die Bevölkerung noch leicht zu. Seit 1995, als das Glarner Hinterland 11'600 Einwohner zählte, nimmt die Bevölkerung jedoch jähr-

³ Die jeweiligen Bezeichnungen der Gemeindetypen sagen zumeist bereits aus, was die entsprechenden Gemeinden charakterisiert. Industrielle und tertiäre Gemeinden zeichnen sich im Wesentlichen durch eine zentrale Bedeutung des Sekundär- oder Tertiärsektors aus. Ländliche Pendlergemeinden haben einen hohen Wegpendleranteil. In agrar-gemischten Gemeinden wiederum hat neben dem zweiten oder dritten Sektor auch der Primärsektor eine gewisse Bedeutung, während in agrarischen Gemeinden dem Primärsektor eine besonders grosse Bedeutung zukommt resp. die Bevölkerung relativ alt oder im Rückgang begriffen ist. Schliesslich zeichnen sich touristische Gemeinden durch relativ viele Logiernächte pro Einwohner aus. Die genauen Kriterien können Schuler et al. (2005) entnommen werden. Die Zuordnung der Gemeinden zum jeweiligen Gemeindetyp findet sich in der Karte oben sowie im Anhang, Tabelle 3.

lich durchschnittlich um 1% ab. Am stärksten vom Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 2008 betroffen sind die Gemeinden Rüti (GL) (-40%), Braunwald (-28%) und Linthal (-24%). Zugenommen hat die Bevölkerung einzig in den drei ländlichen Pendlergemeinden Schwändi (+17%), Betschwanden (+10%) und Sool (+1%).⁴

Im Jahr 2000 waren rund 55% der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Im Vergleich zum gesamten Kanton Glarus und zur Schweiz ist dieser Wert unterdurchschnittlich. Das Glarner Hinterland weist verhältnismässig mehr Junge (0-19 Jahre) und Alte (65 Jahre und älter) auf als der Gesamtkanton, für welchen seinerseits dasselbe im Vergleich zur Schweiz gilt (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Bevölkerung nach Alterskategorien, Glarner Hinterland*



Quelle: BFS, ESPOP und VZ

* Die Werte des Glarner Hinterlands für das Jahr 2008 basieren auf einer Hochrechnung der Werte aus dem Jahr 2000, da das BFS die Altersstrukturen einzig auf Ebene der Kantone (und des Bundes) jährlich aktualisiert. Es wurde unterstellt, dass sich die Anteile im Glarner Hinterland gleich entwickeln wie jene des Kantons Glarus.

Bis 2030 wird für den Kanton Glarus ein Bevölkerungsrückgang um 5.3% prognostiziert (BFS 2007a). Verantwortlich hierfür sind der negative Geburtenüberschuss sowie der negative Binnenwanderungssaldo. Gemildert wird der Bevölkerungsrückgang einzig durch den (internationalen) Zuwanderungssaldo. Im Glarner Hinterland dürfte der Bevölkerungsrückgang eher stärker ausfallen, zumindest wenn sich der Trend der vergangenen Jahre fortsetzt, wo der Bevölkerungsrückgang im Glarner Hinterland wesentlich ausgeprägter war als im übrigen Kanton.

⁴ Vgl. Anhang, Tabelle 4.

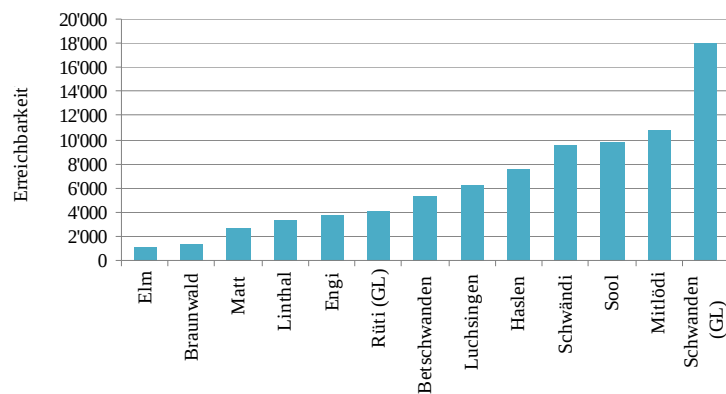
Standortqualität: Credit Suisse (2010a) attestiert dem Kanton Glarus eine unterdurchschnittliche Standortqualität. Von den 26 Kantonen rangiert er an 19. Stelle. Diese Aussage basiert auf einem Standortqualitätsindikator, der fünf zentrale und messbare Erfolgsfaktoren im Standortwettbewerb berücksichtigt: Steuerbelastung von natürlichen und juristischen Personen, Ausbildungsstand der Bevölkerung, Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften und verkehrstechnische Erreichbarkeit. Im Jahr zuvor (2009) lag der Kanton Glarus allerdings noch an 22. Stelle (vgl. Credit Suisse 2009). Weniger attraktiv als der Schweizer Durchschnitt ist der Kanton Glarus insbesondere bezüglich der Bildungsindikatoren und der Erreichbarkeit. Bei der Steuerbelastung natürlicher Personen liegt er in etwa im Schweizer Mittel, bei jener juristischer Personen ist er gar attraktiver. Eine regionale Differenzierung des Kantons zeigt überdies, dass das Glarner Hinterland bezüglich der Standortqualität schlechter abschneidet als das Glarner Mittel- und Unterland. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist dabei die Erreichbarkeit (vgl. Credit Suisse 2009).

Das Rating für Mietwohnungen von Wüest & Partner (2010) zeichnet ein ähnliches Bild. Als „extrem schlecht“ bewertet werden im Glarner Hinterland die Erreichbarkeit, die demografische Dynamik sowie die Arbeitsplatzentwicklung. Zudem werden unter anderem die Infrastrukturqualität, die Attraktivität des Immobilienbestandes, das Leerstandsrisiko sowie das Preisniveau und die Preisentwicklung als „sehr schlecht“ beurteilt. Das entsprechende Rating für Eigentumswohnungen weist nur geringfügige Unterschiede auf.

Die *Erreichbarkeit* eines Standorts lässt sich mit Hilfe des sogenannten Erreichbarkeitspotenzials darstellen. Das Erreichbarkeitspotenzial einer Gemeinde stellt dabei einen abstrakten Zahlenwert dar, der aufzeigt, wie gut die betrachtete Gemeinde im Vergleich zu anderen Gemeinden erreichbar ist. Das Erreichbarkeitspotenzial kann dabei separat für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) oder den Öffentlichen Verkehr (ÖV) ausgewiesen werden.⁵ Für die einzelnen Gemeinden des Glarner Hinterland zeigt sich (vgl. Abbildung 3), dass für Schwanden mit einer gewissen zentralörtlichen Bedeutung die Erreichbarkeit deutlich höher ist, während mit zunehmender Entfernung vom Kantonshauptort Glarus die Erreichbarkeit der im Gross- und im Kleintal gelegenen Gemeinden markant abnimmt.

⁵ Mathematisch handelt es sich beim Erreichbarkeitspotenzial um die Summe aller Reisezeiten (mit dem MIV oder dem ÖV) eines Standorts bzw. einer Gemeinde zu den umliegenden Zielen bzw. Gemeinden innerhalb eines bestimmten Perimeters, gewichtet mit deren Attraktivität. Die Attraktivität einer Zielgemeinde wird dabei durch deren Anzahl Einwohner repräsentiert. Für weitere Ausführungen zum Konzept der Erreichbarkeit vgl. Fröhlich et al. 2005.

Abbildung 3: Erreichbarkeitspotenzial (MIV) Glarner Hinterland, 2005



Quelle: ARE

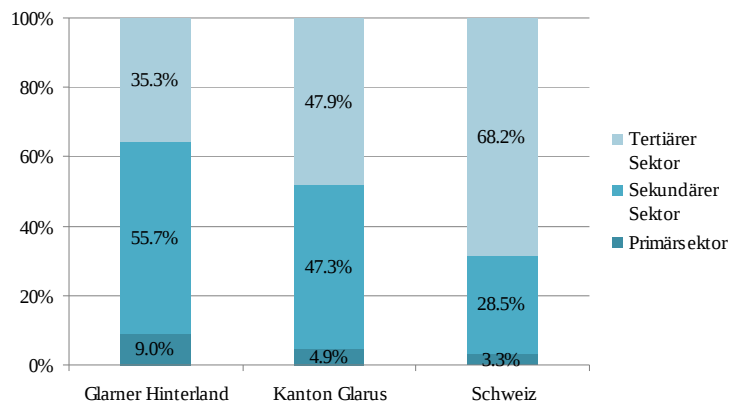
Wirtschaft: Die meisten Arbeitsplätze des Glarner Hinterlands finden sich im sekundären Sektor (56%), gefolgt vom tertiären (35%) und primären Sektor (9%). Wie in Abbildung 4 ersichtlich, unterscheidet sich das Glarner Hinterland damit wesentlich vom Kanton Glarus und der gesamten Schweiz. Im Vergleich dazu kommt dem sekundären und primären Sektor eine wesentlich grössere Bedeutung zu.

Der Grossteil der Industrie liegt in den Gemeinden Schwanden (GL) und Mitlödi.⁶ Stärkster Industriezweig ist die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, gefolgt vom Baugewerbe sowie der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen und Textilien. Auffallend ist, dass mit Ausnahme des Baugewerbes die zuvor genannten Industriezweige auf einige wenige Unternehmen zurückzuführen sind. Hervorzuheben sind insbesondere die Kunststoff Schwanden AG, welche in Schwanden Spritzgussteile entwickelt und produziert und rund 400 Mitarbeiter beschäftigt sowie die Firma Electrolux, deren Produktionsstandort für Induktions- und Glaskeramik-Kochfelder ebenfalls in Schwanden liegt, wo sie knapp 300 Personen beschäftigt. Beim Dienstleistungssektor finden sich im Gesundheits- und Sozialwesen, im Gastgewerbe und in der Gastronomie sowie im Handel und in der Instandhaltung von Motorfahrzeugen am meisten Arbeitsplätze. Insbesondere in Braunwald und Elm spielt der Tourismus eine wichtige Rolle. Schliesslich sind

⁶ Vgl. Anhang, Tabelle 6.

einige Gemeinden auch relativ stark von der Landwirtschaft geprägt, so vor allem Rüti (GL), Sool und Schwändi.

Abbildung 4: Verteilung der Arbeitsplätze (VZÄ*) auf die Wirtschaftssektoren, Glarner Hinterland, 2008



Quelle: BFS, BZ

* Vollzeitäquivalente

Beschäftigung: Rund 680 Arbeitsstätten beschäftigen rund 4'400 Personen (Stand 2008). Da die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (5'750 Personen) jedoch deutlich grösser ist, weist das Glarner Hinterland einen negativen (relativen) Pendler-saldo⁷ auf, welcher im Jahr 2000 -16% betrug. Rund 80% der Pendler pendelten dabei zwischen dem Glarner Hinterland und dem Glarner Unterland.⁸ Eine andere denkbare Auswirkung des Verhältnisses zwischen den Arbeitsplätzen und der Wohnbevölkerung im erwerbstätigen Alter wäre Arbeitslosigkeit. Diese ist jedoch im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (2.6%⁹) gering: 2008 betrug die Arbeitslosenquote 1.2%, wobei sie einzig in Betschwanden 2% überstieg.¹⁰

⁷ Der absolute Pendlersaldo entspricht der Anzahl Zupendler abzüglich der Wegpendler. Der relative Pendlersaldo setzt die zuvor genannte Differenz in ein Verhältnis zur Anzahl Erwerbstätige und Schüler/Studierende im Glarner Hinterland.

⁸ Vgl. Anhang, Tabelle 8.

⁹ Vgl. Seco (2009).

¹⁰ Vgl. Anhang, Tabelle 10.

*Exkurs: Die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons Glarus
(vgl. von Arx et al. 2005)*

Im frühen 18. Jahrhundert siedelte sich die Baumwollindustrie im Kanton Glarus an. Innerhalb weniger Jahrzehnte entwickelte sie sich zum führenden Wirtschaftszweig des Kantons. Gegen Ende des 18. Jahrhunderts gewann jedoch die Konkurrenz aus England, welche den europäischen Markt zusehends mit maschinell gesponnenem Garn belieferte, Marktanteile. Der Glarner Industriezweig ging durch diese Konkurrenzsituation fast vollständig nieder. Noch in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entspannte sich die Situation wieder ein wenig. Druckereien und Webereien wurden gegründet. Bei den Webereien und Spinnereien fand zusehends eine Mechanisierung statt. Betrieben wurden die Maschinen mit Wasserkraft. So kam es, dass der Kanton Glarus um 1870 zu den am meist industrialisierten Gebieten der Schweiz zählte, während die Landwirtschaft im Vergleich zur restlichen Schweiz eine klar untergeordnete Rolle spielte. Anfang des 20. Jahrhunderts setzte jedoch erneut ein Niedergang der Textilindustrie ein, besonders betroffen war das Glarner Hinterland. Die Zahl der in der Textilindustrie Beschäftigten sank im Kanton um über 90%. Gleichzeitig gewannen jedoch andere, neue Industriezweige an Gewicht. Noch heute ist Glarus aber der am stärksten industrialisierte Kanton der Schweiz.

4.1.2. Gebäude und Wohnungen

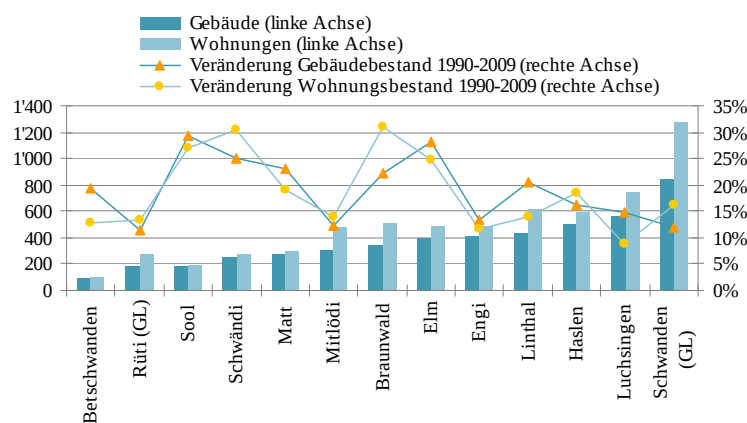
Bestand: Der Bestand an reinen Wohngebäuden und Wohngebäuden mit Nebennutzung betrug 2009 rund 4'400 resp. beinahe 380 Einheiten, während sich die Zahl der Wohnungen in diesen beiden Gebäudekategorien auf rund 5'700 resp. 600 Einheiten belief.¹¹ Wie sich diese Bestände auf die einzelnen Gemeinden verteilen, ist Abbildung 5 zu entnehmen. Seit 1990 ist der Gebäudebestand im Glarner Hinterland gesamthaft um gut 18% gestiegen. Dabei war das Wachstum nach 2000 leicht höher als während der 1990er Jahre. Am stärksten gewachsen ist der Bestand in den Gemeinden Sool (+29%) sowie Elm (+28%) und Schwändi (+25%),

¹¹ Die Kategorie „reine Wohngebäude“ umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser, die ausschliesslich aus Wohnungen bestehen. Die Kategorie „Wohngebäude mit Nebennutzung“ umfasst Wohngebäude mit Wohnungen und bspw. Geschäften im Erdgeschoss sowie auch landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnanteil. Nicht berücksichtigt wurden Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung. Es handelt sich bei dieser Kategorie um Schulhäuser, Fabriken, Kliniken, Strafanstalten etc., die z.B. eine Abwartwohnung aufweisen. In der Folge beziehen sich die Angaben, wo nicht anders vermerkt, somit immer auf Wohngebäude, d.h. reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung.

während die Gemeinden Rüti (GL) (+11%) und Schwanden (+12%) das geringste Wachstum aufweisen. Eine Betrachtung nach Gemeindetyp zeigt, dass der Gebäudebestand wie die Bevölkerung vorwiegend in den ländlichen Pendlergemeinden (+21%) zugenommen hat.¹²

Beim Wohnungsbestand zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie beim Gebäudebestand; das Wachstum war im gleichen Zeitraum jedoch leicht tiefer (+17%). Gleichzeitig verzeichnete der Wohnungsbestand seit 2000 ebenfalls höhere Wachstumsraten als in den vorangegangenen Jahren. Es sind hier vor allem die Gemeinden Braunwald (+31%), Schwändi (+30%), Sool (+27%) sowie Elm (+25%), die ein weit überdurchschnittliches Wachstum verzeichneten.¹³

Abbildung 5: Wohngebäude- und Wohnungsbestand, Glarner Hinterland, 2009



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) und VZ

Wie dürfte sich der Gebäude- und Wohnungsbestand in Zukunft entwickeln? Für 2010 wird für das Glarner Hinterland ein geringeres Wachstum des Wohnungsbestandes als in den vergangenen fünf Jahren erwartet (vgl. Credit Suisse 2010b). Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte im Glarner Hinterland in Zukunft abnehmen. Je nach Gemeinde wird bis 2020 mit einem Rückgang der Nachfrage gegenüber 2005 um 5% bis über 20% gerechnet (vgl. Ecoplan & Fahrländer Partner, 2007). Wie sich der Wohneigentumsmarkt entwickeln wird, ist unklar. Zumindest die Nachfrage nach Stockwerkeigentum scheint im Glarner Hinterland 2009 relativ gering gewesen zu sein. Darauf lässt zumindest der dortige Preisrück-

¹² Vgl. Anhang, Tabelle 12.

¹³ Vgl. Anhang, Tabelle 14.

gang von 9.5% schliessen.¹⁴ Es ist nicht auszuschliessen, dass es zu weiteren Rückgängen kommt.

Grossen Einfluss auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum insgesamt hat die Bevölkerungsentwicklung. Wie zuvor erörtert, dürfte die Bevölkerung im Glarner Hinterland weiter abnehmen. Ein Nachfragerückgang lässt sich somit nur vermeiden, wenn a) der Raumbedarf pro Person weiter steigt und/oder b) mehr Immobilien an Auswärtige vermietet bzw. veräussert werden können. Für den Leerstand von Bedeutung ist zudem, ob die Nachfrage durch bestehende oder neue Gebäude gedeckt wird. Hierauf hat insbesondere auch die Verfügbarkeit von Bauland einen grossen Einfluss. Beispielsweise ist im Wallis zu beobachten, dass in der Peripherie gebaut wird, jedoch gleichzeitig die Dorfzentren veröden. Dies ist die Folge von reichlich vorhandenem Bauland: In diesem Fall werden Neubauten Umbauten von alten Gebäuden vorgezogen, da letztere kostspielig sind, ohne dass sie den Komfort von Neubauten bieten (vgl. Theler 2010).

Wie der Kanton Wallis weist auch der Kanton Glarus im interkantonalen Vergleich überdurchschnittliche Baulandreserven auf: 25% bis 34% der Bauzonen sind noch nicht überbaut, während das Schweizer Mittel zwischen 17% und 24% liegt (vgl. ARE, 2008).

Struktur: Bereits aus dem Verhältnis zwischen dem Gebäude- und Wohnungsbestand lässt sich ableiten, dass Einfamilienhäuser die häufigste Gebäudekategorie darstellen. Sie machen insgesamt 82% der Wohngebäude aus, wobei ihr Anteil in den Gemeinden in einem Spektrum zwischen 75% (Mitlödi) und 94% (Schwändi) liegt.¹⁵ Lediglich 6% der Wohngebäude weisen drei oder mehr Wohnungen auf. Entsprechend sind auch Wohngebäude mit mehr als drei Geschossen relativ selten (9%). Anteilsmässig am meisten „grössere“ Wohngebäude (mit mehr als zwei Wohnungen resp. drei Geschossen) weisen die Gemeinden Mitlödi (13% mit mehr als zwei Wohnungen, 16% mit mehr als drei Geschossen) und Schwanden (10%, 16%) auf. In kleineren Gemeinden wie Betschwanden (1%, 2%) und Matt (2%, 4%) ist ihr Anteil hingegen gering.¹⁶

Wohngebäude mit Nebennutzung weisen gegenüber den reinen Wohngebäuden häufiger mehr als zwei Wohnungen (13% gegenüber 6%) und mehr als drei Ge-

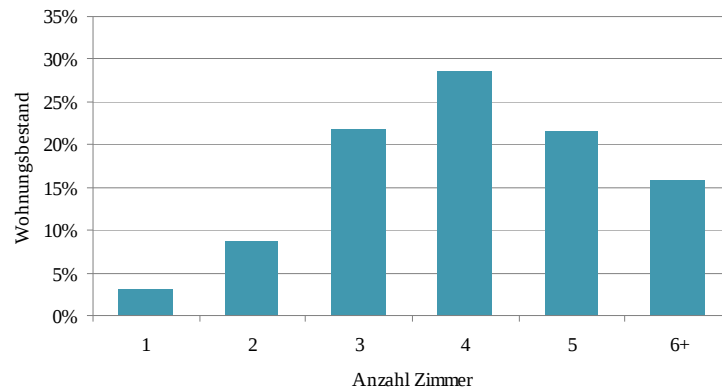
¹⁴ Vgl. Credit Suisse (2010b), S. 19.

¹⁵ Vgl. Anhang, Tabelle 16.

¹⁶ Vgl. Anhang, Tabelle 18 und Tabelle 20.

schosse (20% gegenüber 8%) auf. Innerhalb dieser Gebäudekategorie befindet sich etwas weniger als die Hälfte der höheren Gebäude mit mehr als drei Geschossen in Schwanden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand im Glarner Hinterland nach Zimmerzahl, 2009



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Wohnungen haben durchschnittlich 4.2 Zimmer und 102m² Fläche. Den grössten Anteil mit rund 29% machen die 4-Zimmer-Wohnungen aus, gefolgt von den 3- und 5-Zimmer-Wohnungen mit je 22%. Typisch für den ländlich peripheren Raum ist die geringe Bedeutung der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 6).

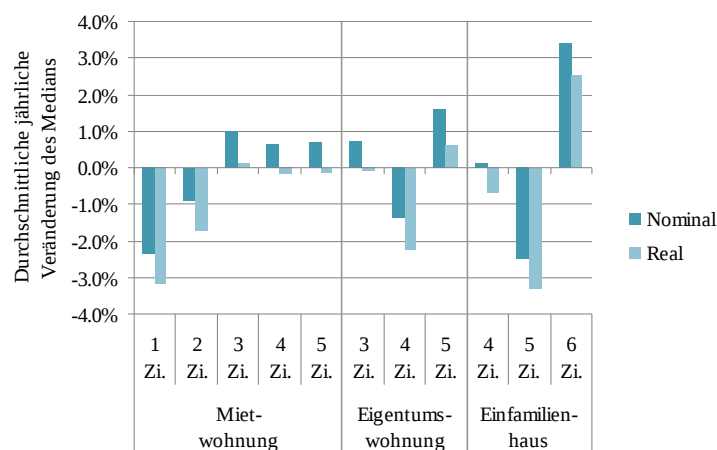
Rund die Hälfte des heutigen Gebäudebestandes wurde vor 1919 gebaut, 71% vor 1961. Der Gebäudebestand ist damit wesentlich älter als im gesamtschweizerischen Durchschnitt, wo vor 1919 knapp 21% und vor 1961 44% des Gebäudebestandes entstanden sind.¹⁷

Immobilienpreise: Die Immobilienpreise haben sich im Glarner Hinterland je nach Typ (Mietwohnung, Eigentumswohnung, Einfamilienhaus) und Grösse unterschiedlich entwickelt (vgl. Abbildung 7). Bei den Mietwohnungen gingen seit 1996 insbesondere die Mieten von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen relativ stark zurück, während die Mieten von 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen real praktisch stagnierten. Auch die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ist in Abhängigkeit der Zimmerzahl unterschiedlich: Die jeweils mittlere Kategorie (4-Zimmer resp. 5-Zimmer) verlor an Wert, während die grösste Ka-

¹⁷ Vgl. Anhang, Tabelle 22.

tegorie (5-Zimmer resp. 6-Zimmer) zulegte. Letztlich dürften diese Preisentwicklungen stellvertretend für das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage stehen: Dort wo die Preisentwicklung positiv/negativ ist herrscht tendenziell ein Nachfrage-/Angebotsüberhang.

Abbildung 7: Entwicklung der Immobilienpreise 1996*-2009, Glarner Hinterland



Quelle: Wüest & Partner, Immo-Monitoring, diverse Jahrgänge

* Für einige Kategorien waren im Jahr 1996 keine Daten vorhanden. Daher wurde auf die nächst jüngeren Daten zurückgegriffen: Eigentumswohnung 4 Zi. 1997, Eigentumswohnung 5 Zi. 1999, Einfamilienhaus 6 Zi. 1997.

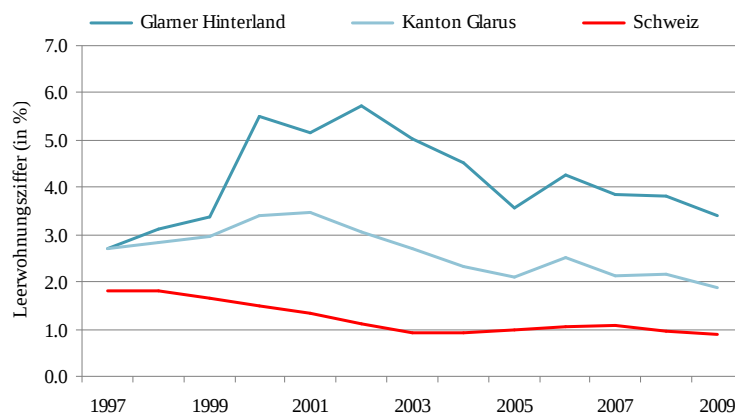
Ein Vergleich der Preisniveaus zwischen den MS-Regionen zeigt, dass das Glarner Hinterland 2009 bei den drei untersuchten Immobilientypen (3-Zimmer-Mietwohnungen, 4-Zimmer-Eigentumswohnungen, 5-Zimmer-Einfamilienhäuser) jeweils zu den günstigeren Regionen gehört: Die Median-Preise der drei Immobilientypen liegen 21%, 28% resp. 34% unter dem durchschnittlichen Medianpreis aller MS-Regionen. Die Preise für Mietwohnungen sind dabei seit 1996 im Vergleich zu den anderen MS-Regionen überdurchschnittlich gestiegen, während sich jene für Einfamilienhäuser unterdurchschnittlich entwickelten.¹⁸

¹⁸ Vgl. Anhang, Tabelle 23.

4.1.3. Leerwohnungsbestand

Der Leerwohnungsbestand im Glarner Hinterland betrug 2009 3.4%. Damit lag das Glarner Hinterland deutlich über dem kantonalen (1.9%) und nationalen (0.9%) Durchschnitt (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Leerwohnungsziffer des Glarner Hinterlands im Vergleich



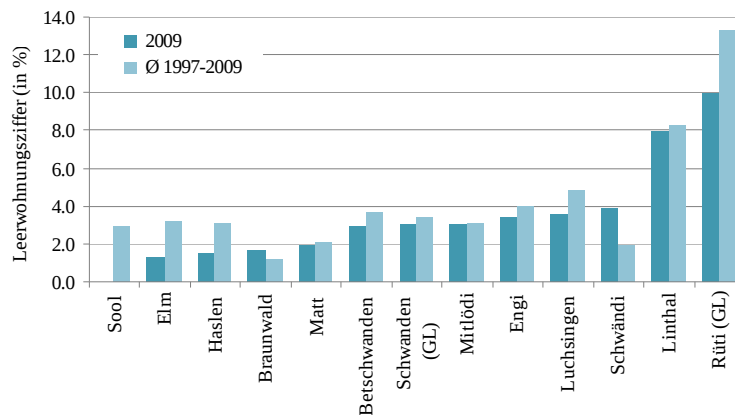
Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

Die Entwicklung des Glarner Hinterlands im Vergleich zum Gesamtkanton zeigt einen ähnlichen Verlauf, wobei die Höhe jeweils variiert. Zwischen 1997 und 2000 nahm die Leerwohnungsziffer sowohl im Glarner Hinterland als auch im Kanton Glarus zu, während sie gesamtschweizerisch sank. Seither weist sie aber auch im Kanton Glarus eine sinkende Tendenz auf.

Innerhalb des Glarner Hinterlands gibt es grosse Unterschiede bezüglich der Leerwohnungsziffer (vgl. Abbildung 9). Am höchsten war die Leerwohnungsziffer seit 1997 stets in der Gemeinde Rüti (GL). Mitte 2009 betrug sie rund 10%, nachdem sie 2005 noch 18% betragen hatte. Am zweitstärksten betroffen ist die Gemeinde Linthal. Auch hier ist der Trend rückläufig. Am anderen Ende des Spektrums finden sich 2009 die Gemeinden Sool und Elm. Aufgrund der geringen Grösse gewisser Gemeinden weist die Leerstandsrate teilweise allerdings aufgrund geringer absoluter Veränderungen des Leerwohnungsbestandes bereits eine grosse Volatilität auf. Dadurch drängt sich eine Betrachtung des durchschnittlichen Leerstandes über einen Zeitraum hinweg an. Untersucht man den durchschnittlichen Leerstand seit 1997, so zeigt sich, dass Rüti (13.3%) und Linthal (8.3%) die höchsten Werte aufweisen. Am anderen Ende des Spektrums finden sich dabei Braun-

wald (1.2%) und Schwändi (1.9%). Aus der Differenzierung nach Gemeindetyp geht schliesslich hervor, dass der Leerstand über den Zeitraum von 1997 bis 2009 insgesamt bei den industriell-tertiären Gemeinden am höchsten ist (4.6%).

Abbildung 9: Leerwohnungsziffer in den Gemeinden des Glarner Hinterlands



Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich 2009 bei rund 20% um Verkaufsobjekte. Der Anteil der Verkaufsobjekte liegt damit etwas tiefer als im kantonalen (28%) und nationalen Durchschnitt (24%). Innerhalb des Glarner Hinterlands gibt es jedoch diesbezüglich beträchtliche Unterschiede: Während in der Gemeinde Haslen alle leerstehenden Wohnobjekte zu vermieten sind, liegt der Anteil der leeren Mietobjekte in Schwändi bei 20%.¹⁹ Bei gut einem Viertel der leerstehenden Wohnobjekte handelt es sich um Einfamilienhäuser, wobei ihr Anteil je nach Gemeinde zwischen 0% (Elm, Matt, Schwanden) und 100% (Betschwanden, Schwändi) variiert.²⁰ Das Glarner Hinterland liegt damit nur unwesentlich über dem kantonalen Wert (25%), jedoch bedeutend über jenem der Schweiz (14%). In Bezug auf die Grösse weisen die meisten leerstehenden Wohnungen 3 resp. 4 Zimmer auf (31% resp. 27%), ein Muster, welches sich auch in den meisten Gemeinden bestätigt. Einzig Braunwald weist vermehrt leere 1- und 2 Zimmer-Wohnungen auf, während in Mitlödi grösstenteils 5-Zimmer-Wohnungen leer stehen. Berücksichtigt man den Bestand der einzelnen Wohnungskategorien, zeigt sich, dass Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern überdurchschnittlich, jene

¹⁹ Vgl. Anhang, Tabelle 26.

²⁰ Vgl. Anhang, Tabelle 28.

mit vier und mehr Zimmern hingegen unterdurchschnittlich von Leerstand betroffen sind.²¹

4.2. Vertiefung anhand ausgewählter Glarner Gemeinden

4.2.1. Rüti

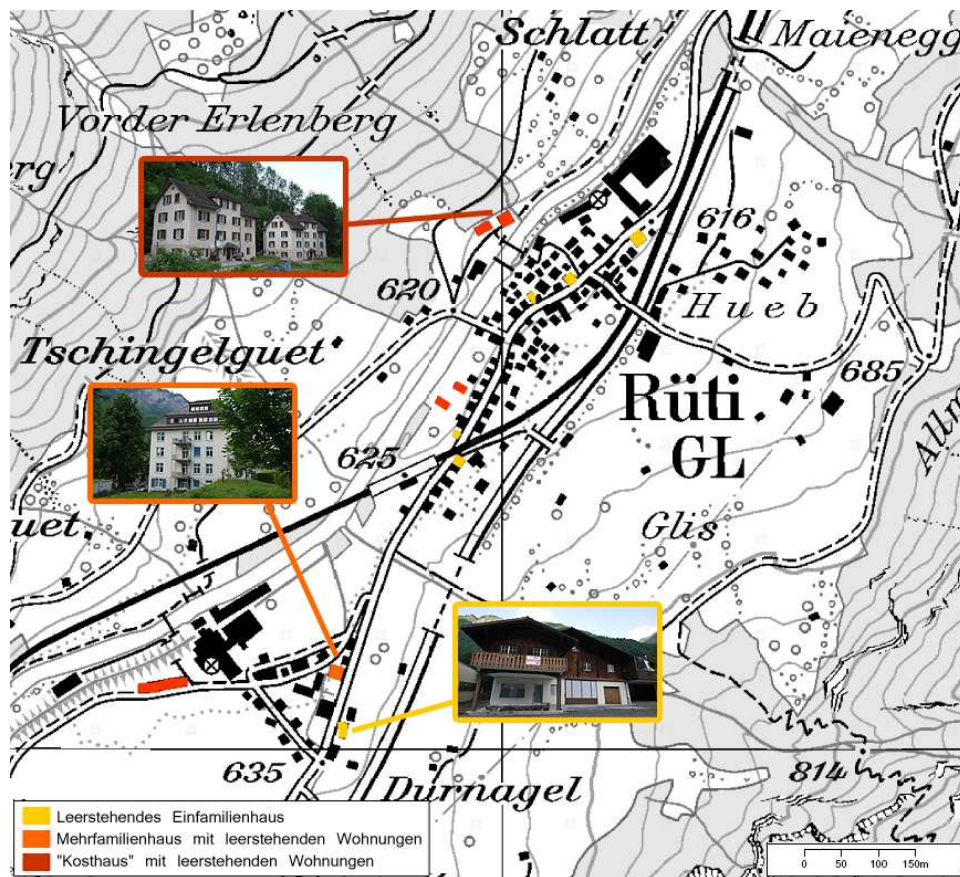
Die (industrielle und tertiäre) Gemeinde Rüti (GL) ist die zweitletzte Gemeinde im Grosstal und zählte 2008 330 Einwohner. Sowohl im langjährigen Durchschnitt (13.3%) als auch zuletzt (10.0%) war sie die Gemeinde, welche die höchste Leerstandsnummer aufweist. Worauf ist dies zurückzuführen?

Die Hauptursache liegt darin, dass die Textilindustrie, welche das Dorf seit über einem Jahrhundert prägte, eine Krise durchlebte, von der sie sich nicht mehr erholte. Im Jahre 2002 schlossen die letzten beiden Textilfabriken, erst die *Bofil* und anschliessend die *Cotlan* (vgl. NZZ, 2003). Zahlreiche Arbeitsplätze gingen verloren. Die wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich denn auch in der demografischen: In den letzten 15 Jahren verzeichnete Rüti (GL) einen Bevölkerungsrückgang von über 40%. Zurück blieben leerstehende Gebäude, insbesondere alte Arbeiterwohnungen, deren Ausbaustandard oftmals nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Bei der räumlichen Betrachtung der Leerstände in Rüti fällt auf (vgl. Abbildung 10), dass sich die leerstehenden Einfamilienhäuser vornehmlich im alten Dorfkern entlang der Hauptstrasse befinden und damit wichtiger Bestandteil des Ortsbildes sind. Bei den Mehrfamilienhäusern, in denen eine oder mehrere Wohnungen leer stehen, handelt es sich vorwiegend um ehemalige Kosthäuser (vgl. Kap. 4.5.), die eher sich am Dorfrand in der Nähe der aufgegebenen Textilfabriken befinden. Der Grossteil der leerstehenden Wohnungen in Rüti entfällt auf Mietwohnungen in diesen Kosthäusern.

²¹ Vgl. Anhang, Tabelle 28 und Tabelle 30.

Abbildung 10: Leerstehende Wohnbauten in Rüti



Quelle: eigene Erhebung (Stand Juni 2010), eigene Darstellung nach swisstopo.ch

In jüngster Zeit linderte sich der Problemdruck bezüglich des Leerstands ein wenig. Im Rahmen des Projektes *Linthal 2015* baut die *Kraftwerke Linth-Limmern AG (KLL)* in Linthal ein Pumpspeicherkraftwerk. Während der vorgesehenen Bauzeit von rund sieben Jahren werden bis zu 500 Arbeitskräfte vor Ort tätig sein. Für die Unterbringung der Arbeiter wurde ein Camp aufgebaut (vgl. Axpo 2010). Gleichzeitig bevorzugen es zahlreiche Arbeiter, in einer richtigen Wohnung zu leben, wodurch insbesondere Linthal, aber auch Rüti eine steigende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Die Entlastung ist jedoch nur temporär, da das Pumpspeicherkraftwerk (planmässig) 2016 fertig gestellt wird, wodurch zumindest die Arbeitsplätze und dadurch voraussichtlich auch die Arbeitnehmer wieder aus der Region verschwinden.

Die Frage, wie sich das Leerstandsproblem nachhaltig lösen lässt, muss somit weiterhin geklärt werden. Ein Vorteil, über welchen Rüti gegenüber anderen Gemeinden im Glarner Hinterland verfügt, stellt die 1991 eröffnete Umfahrungsstrasse dar. Der Verkehrslärm des Transitverkehrs, welcher die Lebensqualität zuvor minderte, wurde aus dem Dorf verbannt, wodurch sich die Attraktivität der Wohnlage erhöhte. Gleichzeitig stellte die im Nachgang der Umfahrungsstrasse erfolgte Aufwertung der Dorfstrasse sowie der Bau einer Mehrzweckhalle eine bedeutende finanzielle Belastung für die Gemeindefinanzen dar, was sich wiederum auf die Steuern und damit auf die Attraktivität der Gemeinde auswirkte (vgl. NZZ 2003). Einschränkend wirkt zudem das Ortsbild von nationaler Bedeutung auf potenzielle Immobilienkäufer.

4.2.2. Linthal

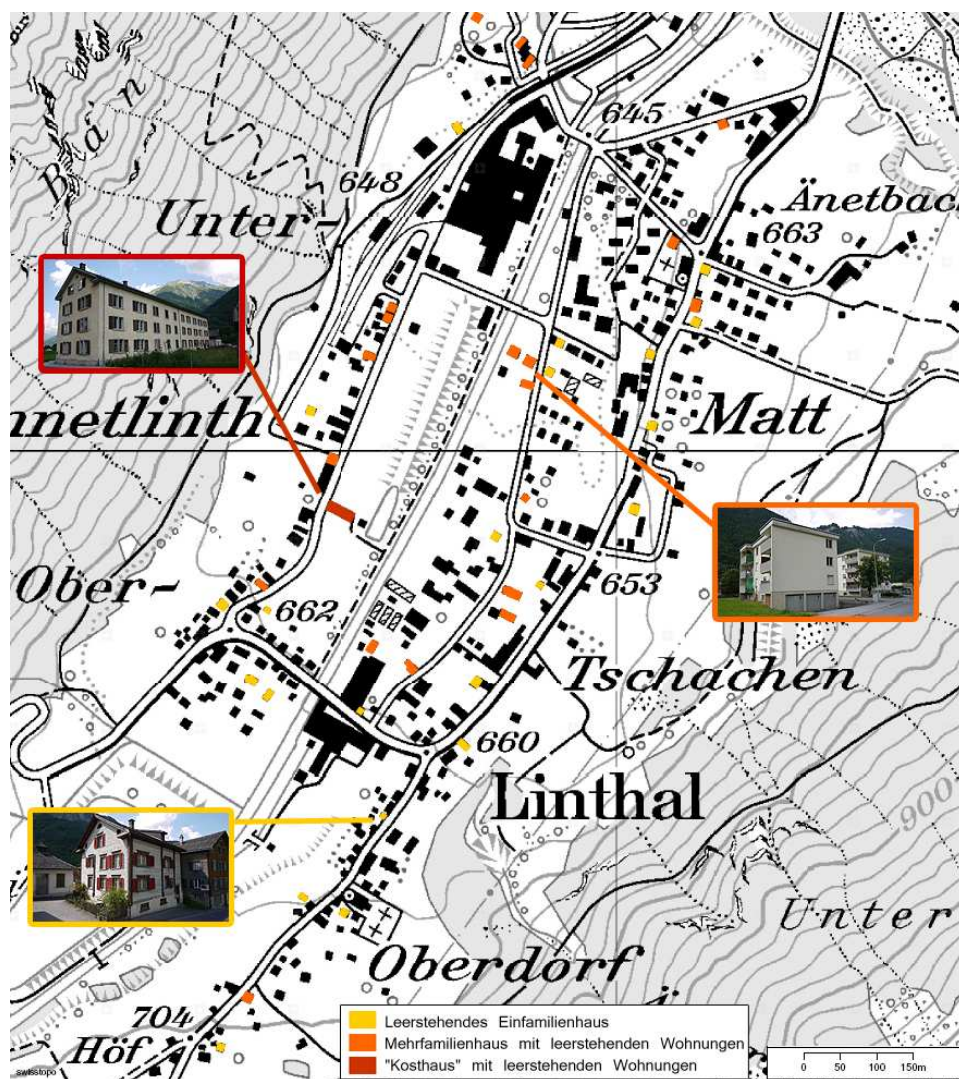
Die (industrielle und tertiäre) Gemeinde Linthal liegt gleich oberhalb von Rüti und ist damit die hinterste Gemeinde im Grosstal. 2008 zählte sie eine Bevölkerung von 1'070 Personen. Nach Rüti ist Linthal die am zweitstärksten von Leerstand betroffene Gemeinde des Glarner Hinterlandes, wobei die Leerstandsziffer 2009 bei 7.9% lag. Welches sind die Spezifika dieser Gemeinde, die mithelfen den Leerstand zu erklären?

Ähnlich wie in Rüti war auch in Linthal einst die Textilindustrie ansässig. Auch hier stellten in den letzten Jahren zwei traditionsreiche, 1852 und 1839 gegründete Unternehmen ihre Produktion ein, die Wollgarnfabrik *Bebié AG* 1998 und die *Spinnerei Linthal AG* 2005. Der Rückgang der Arbeitsplätze führte zu einem Rückgang der Einwohnerzahl. Die grösste Bevölkerung verzeichnete Linthal 1960 mit 2'645 Einwohnern. Seither ist die Bevölkerung jedoch auf die eingangs erwähnten 1'070 Personen gesunken. Entsprechend finden sich daher auch in Linthal zahlreiche leerstehende ehemalige Arbeiterwohnungen, deren Ausbaustandard nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Während die Bevölkerung in Linthal eine rückläufige Tendenz aufweist, nahm der Gebäudebestand zwischen 1991 und 2009 um 20% (und damit im Vergleich zum gesamten Glarner Hinterland überdurchschnittlich) zu. Diese Entwicklung ist einerseits auf die äusserst grosszügigen Baulandreserven zurückzuführen. Andererseits entsprechen zahlreiche leerstehende Immobilien wohl nicht den Vorstellungen potenzieller Käufer resp. Mieter.

Die räumliche Verteilung der leerstehenden Wohnbauten in Linthal ist recht heterogen (vgl. Abbildung 11). Es sind ebenfalls vor allem Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die leer stehen, wobei auch hier einige auf das ehemalige Kosthaus auf der linken Linthseite des Dorfes entfallen. Die leerstehenden Einfamilienhäuser befinden sich auch hier vermehrt entlang der Hauptrasse im Bereich Matt oder im Oberdorf. Darunter sind auch einige typische, alte Glarnerhäuser auszumachen, die rein äusserlich einen grossen Renovationsbedarf aufweisen.

Abbildung 11: Leerstehende Wohnbauten in Linthal



Quelle: eigene Erhebung (Stand Juni 2010), eigene Darstellung nach swisstopo.ch

Mit dem Bau des zuvor erwähnten Pumpspeicherkraftwerks wird die Bevölkerung in Linthal temporär ebenfalls stark zunehmen. Entsprechend ist jüngst auch die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen und die Leerstandsproblematik dürfte sich vorderhand etwas entspannen. Vereinzelt wurden im Hinblick auf die steigende Nachfrage Investitionen in den Immobilienpark getätigt. So hat beispielsweise die Pensionskasse des Kantons Glarus einen ihrer drei Wohnblöcke aus den 1970er Jahren nach dem Minergie-Standard saniert.

Dass das Projekt Linthal 2015 nachhaltig die Leerstandsproblematik entschärfen wird, darf bezweifelt werden. Analog zu Rüti dürften auch hier mit dem Projektabschluss die Arbeitsplätze und damit die Arbeitnehmer die Region wieder verlassen.

4.3. Bezirk Porrentruy

Beim Bezirk Porrentruy handelt es sich um eine periphere Region, deren Wirtschaft ähnlich wie das Glarner Hinterland durch die Industrie geprägt ist. Insgesamt wird die Standortqualität relativ schlecht bewertet. Hinzu kommt, dass die Bevölkerung in den letzten Jahren einen leicht abnehmenden Trend aufwies, welcher sich auch in Zukunft fortsetzen dürfte. Trotz der Bevölkerungsabnahme wurde der Gebäudebestand in den letzten zwei Jahrzehnten doppelt so stark erweitert wie jener im Glarner Hinterland. Entsprechend ist die Region auch von überdurchschnittlichen Leerwohnungsziffern betroffen. Vergleichbar mit dem Glarner Hinterland besteht auch im Bezirk Porrentruy die Situation, dass es überdurchschnittlich grosse Baulandreserven gibt, wodurch tendenziell in der Peripherie von Dörfern günstig gebaut wird, während in den Dorfkernen oftmals leerstehende Gebäude zu finden sind.

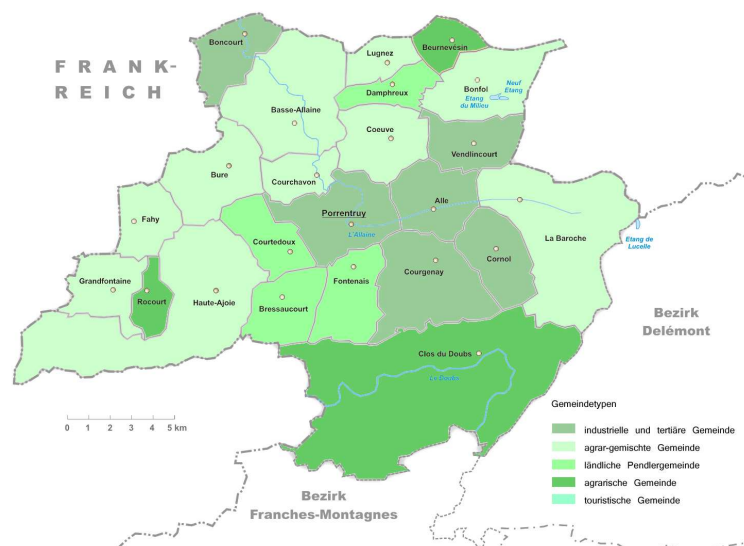
Für die unterschiedlichen Gemeindetypen zeichnet sich allerdings ein differenziertes Bild. Es sind agrarische und agrar-gemischte Gemeinden, welche den grössten Bevölkerungsrückgang, den geringsten Ausbau des Gebäudebestandes sowie die höchsten Leerstandsziffern verzeichnen. Geringer scheint der Problemdruck in ländlichen Pendlergemeinden sowie in industriellen und tertiären Gemeinden.

Analog der Beschreibung zum Glarner Hinterland werden nachfolgend die demografischen und wirtschaftlichen Kennzahlen genauer analysiert, um im Anschluss Bestand, Struktur und Nutzung der Wohnbauten näher zu beleuchten.

4.3.1. Bevölkerung und Wirtschaft

Politisch-administrative Abgrenzung: Die Region Ajoie wird durch den Bezirk Porrentruy repräsentiert. Er ist einer von insgesamt drei Bezirken des Kantons Jura und umfasst heute 23 Gemeinden (vgl. Abbildung 12). Die Zahl der Gemeinden hat sich dabei auf das Jahr 2009 hin durch etliche Gemeindefusionen, in welchen die Gemeinden Basse-Allaine, Clos du Doubs, Haute-Ajoie und La Baroche entstanden, von zuvor 36 auf 23 reduziert. Mit der Gemeindefusion von Clos du Doubs wurde der Bezirk zudem um die beiden Gemeinden Epauvilliers und Epiquerez, die darin aufgingen und zuvor dem Bezirk Franches-Montagnes angehörten, erweitert.

Abbildung 12: Bezirk Porrentruy



Quelle: <http://de.wikipedia.org>

Nach diesen Zusammenschlüssen weist der Bezirk heute 10 agrar-gemischte Gemeinden, 6 industrielle und tertiäre Gemeinden, 4 ländliche Pendlergemeinden und 3 agrarische Gemeinden auf.²²

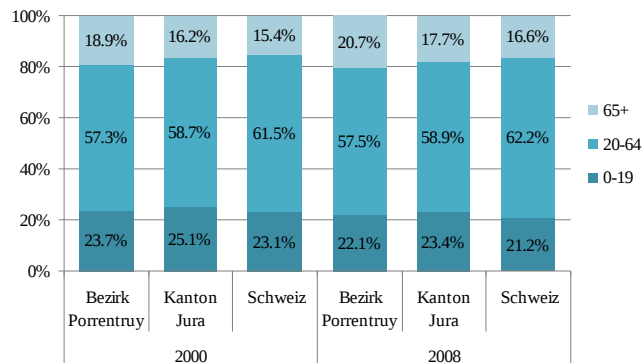
Bevölkerung: Im Jahr 2008 wies der Bezirk Porrentruy rund 24'000 Einwohner auf. Eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den letzten beiden Jahr-

²² Zu den Charakteristika dieser Gemeindetypen vgl. Unterkapitel 4.1.1.

zehnten zeigt, dass sich die Bevölkerung in besagtem Zeitraum nur geringfügig verändert hat. Ähnlich wie im Glarner Hinterland nahm die Bevölkerung von 1991 bis 1995 leicht zu. Seit dem Höchststand 1995 (25'000 Einwohner) nahm sie allerdings jährlich um durchschnittlich 0.3% ab, während der gesamte Kanton im Gegensatz dazu eine geringe Zunahme der Bevölkerung verzeichnete.

Innerhalb des Bezirks ist die Entwicklung jedoch keinesfalls einheitlich. Von den 23 Gemeinden weisen 13 in besagtem Zeitraum eine Bevölkerungsabnahme auf; 10 Gemeinden verzeichneten hingegen eine Zunahme. Prozentual am stärksten war dabei die Abnahme in Bonfol (-18%), gefolgt von Fahy (-13%) und Lugnez (-12%). Prozentual zugelegt hat hingegen insbesondere die Gemeinde Alle (+13%). Insgesamt lässt sich jedoch diesbezüglich kein räumliches Muster erkennen. Eine Betrachtung nach Gemeindetyp zeigt allerdings, dass die Bevölkerung in agrarischen Gemeinden (-8%) und agrar-gemischten Gemeinden (-6%) prozentual am stärksten abgenommen hat. Eine Bevölkerungszunahme verzeichneten wie im Glarner Hinterland einzig die ländlichen Pendlergemeinden.²³

Abbildung 13: Bevölkerung nach Alterskategorien, Bezirk Porrentruy*



Quelle: BFS, ESPOP und VZ

* Die Werte des Bezirks Porrentruy für das Jahr 2008 basieren auf einer Hochrechnung der Werte aus dem Jahr 2000, da das BFS die Altersstrukturen einzig auf Ebene der Kantone (und des Bundes) jährlich aktualisiert. Es wurde unterstellt, dass sich die Anteile des Bezirks Porrentruy gleich entwickeln wie jene des Kantons Jura.

Die Altersverteilung der Bevölkerung im Bezirk Porrentruy war im Jahr 2000 wie folgt: 57% sind im erwerbstätigen Alter, 24% jünger als 20 Jahre und die restlichen 19% älter als 64 Jahre. Im Vergleich zur Gesamtschweiz weist der Bezirk

²³ Vgl. Anhang, Tabelle 5.

damit überdurchschnittlich viele Junge (0-19 Jahre) und Alte (65 Jahre und älter) auf (vgl. Abbildung 13).

Gemäss BFS (2007b) wird die Bevölkerung im Kanton Jura bis 2030 um rund 3% zunehmen, bevor sie in den darauffolgenden 20 Jahren wieder leicht (-1%) abnimmt. Das anfängliche Wachstum ist v.a. durch den (internationalen) Wanderungsüberschuss bedingt, während für die Abnahme nach 2030 der wachsende Sterbeüberschuss verantwortlich ist. Setzt sich der gegenwärtige innerkantonale Bevölkerungstrend fort, dürfte die Bevölkerung im Bezirk Porrentruy weiter sinken, während jene im gesamten Kanton zunimmt.

Standortqualität: Im interkantonalen Vergleich schneidet der Kanton Jura 2010 im Rating der Standortqualität der Credit Suisse (2010a) am schlechtesten von allen Kantonen ab. Bereits im Vorjahr nahm er den letzten Rang ein (vgl. Credit Suisse 2009). Dies liegt daran, dass die Steuerbelastung sowohl von natürlichen als auch von juristischen Personen überdurchschnittlich ist, während der Ausbildungsstand der Bevölkerung, die Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften sowie die verkehrstechnische Erreichbarkeit des Kantons unterdurchschnittlich sind. Im Vergleich zum Kanton Glarus ist dabei einzig die Steuerbelastung (für natürliche und juristische Personen) höher. Bei den restlichen drei Faktoren werden die beiden Kantone gleich (schlecht) bewertet. Da die Studie einzig die Standortqualität des gesamten Kantons Jura bewertet, können keine spezifischen Rückschlüsse auf den Bezirk Porrentruy gezogen werden.

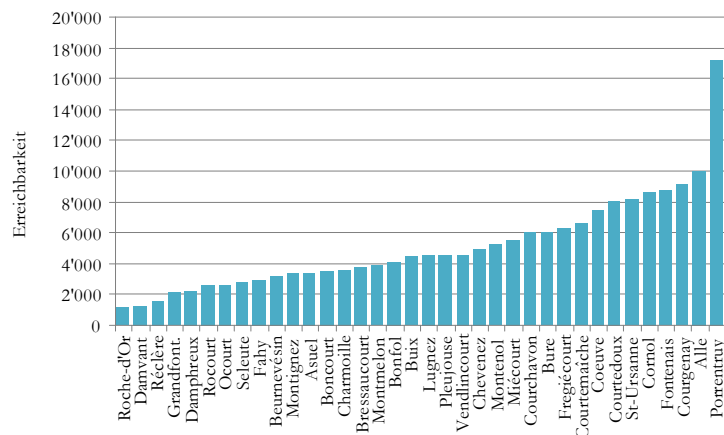
Das Rating für Mietwohnungen gemäss Wüest & Partner (2010) ist im Vergleich zum Glarner Hinterland leicht besser, wird aber insgesamt immer noch mit „schlecht“ bewertet. Auch hier sind es die demografische Dynamik, das Leerstandsrisiko, sowie das Preisniveau und die -entwicklung, welche als extrem schlecht oder sehr schlecht beurteilt werden. Einzig die Infrastrukturqualität erhält ein gut, was mit der strassenverkehrlichen Erschliessung durch die A16 (Transjurane) zusammenhängen dürfte. Das entsprechende Gesamtrating für Eigentumswohnungen wird ebenfalls als „extrem schlecht“ angegeben.

Bezüglich der Erreichbarkeit wird deutlich, dass die Erreichbarkeitspotenziale²⁴ ähnlich tief sind wie im Glarner Hinterland und lediglich der Bezirkshauptort eine vergleichsweise höhere Erreichbarkeit aufweist. Die tiefsten Erreichbarkeitspoten-

²⁴ Zur Erläuterung des Begriffs „Erreichbarkeitspotenzial“ vgl. Fussnote 5, S. 17. Der Gebietsstand bezüglich der Gemeinden bezieht sich auf das Jahr 2000. Dementsprechend wurden die Erreichbarkeitspotenziale für 36 Gemeinden berechnet.

ziale sind bei jenen Gemeinden auszumachen, die sich im Südwesten des Bezirks entlang der französischen Grenze sowie im nördlichen Bezirksteil ebenfalls entlang der Grenze zu Frankreich befinden.

Abbildung 14: Erreichbarkeitspotenzial (MIV) des Bezirks Porrentruy, 2005



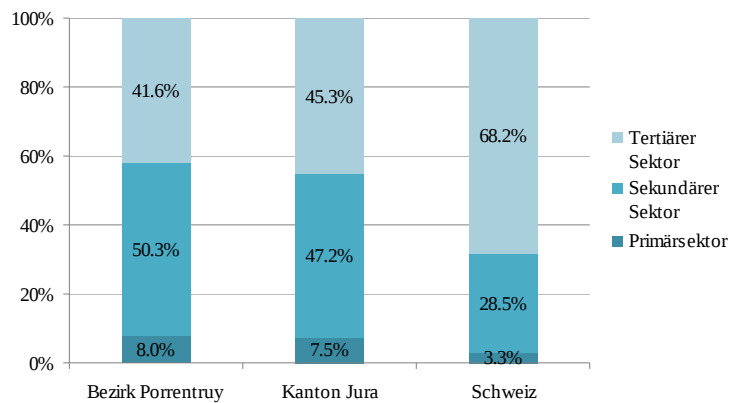
Quelle: ARE

Wirtschaft: Wie beim Kanton Glarus handelt es sich auch beim Kanton Jura um einen Kanton, in welchem sowohl der sekundäre (47% der VZÄ-Arbeitsplätze) als auch der primäre Sektor (8%) eine wesentlich grössere Bedeutung haben als im schweizerischen Durchschnitt (29% resp. 3%). Der Bezirk Porrentruy zeichnet sich seinerseits im Vergleich zum Kanton durch eine noch grössere Bedeutung des sekundären Sektors (50%) aus (vgl. Abbildung 15).

Der Grossteil der Arbeitsplätze entfällt auf die Gemeinde Porrentruy: 32% der Arbeitsplätze im sekundären und 60% jener im tertiären Sektor. Nebst der Gemeinde Porrentruy kommen auch noch den Gemeinden Boncourt (13% resp. 7% aller VZÄ-Arbeitsplätze im Bezirk Porrentruy im sekundären resp. tertiären Sektor), Alle (13% resp. 5%) und Courgenay (8% resp. 5%) eine grössere wirtschaftliche Bedeutung zu. Die Arbeitsnachfrage in den Gemeinden Rocourt und Beurnevésin ist zudem von der Landwirtschaft geprägt (85% resp. 73% der VZÄ-Arbeitsplätze).²⁵

²⁵ Vgl. Anhang, Tabelle 7.

Abbildung 15: Verteilung der Arbeitsplätze (VZÄ*) auf die Wirtschaftssektoren, Bezirk Porrentruy, 2008



Quelle: BFS, BZ

* Vollzeitäquivalente

Innerhalb des sekundären Sektors ist insbesondere die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten sowie von elektronischen und optischen Erzeugnissen von grosser Bedeutung. Zudem finden sich auch im Maschinenbau, in der Herstellung von Metallerzeugnissen sowie der Tabakverarbeitung und im Baugewerbe zahlreiche Arbeitsplätze. Im Allgemeinen gibt es in den bedeutenden Wirtschaftszweigen diverse Arbeitsstätten. Die Tabakverarbeitung erfolgt jedoch durch einen einzigen Betrieb, nämlich British American Tobacco in Boncourt. Dieser beschäftigt über 600 Personen.

Beschäftigung: Insgesamt zählt der Bezirk Porrentruy 2008 rund 1'700 Arbeitsstätten, welche 13'700 Arbeitnehmer beschäftigen. Die Zahl der Arbeitnehmer entspricht damit in etwa jener der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Allerdings weist der Bezirk einen positiven (relativen) Pendlersaldo von 10% auf, der insbesondere auf Zupendler aus Frankreich zurückzuführen ist. Die grössten Pendlerbewegungen verzeichnete der Bezirk Porrentruy im Jahr 2000 allerdings mit dem Bezirk Delémont: 1'175 Zupendler und 1'236 Wegpendler.²⁶ Unter Berücksichtigung der Zupendler übersteigt das Arbeitsangebot die Arbeitsnachfrage. Entsprechend ist der Bezirk Porrentruy auch stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als das Glarner Hinterland. Die höchsten Arbeitslosenraten wiesen 2008 die ehemaligen Gemeinden Montenol (6.3%) und Saint-Ursanne (3.9%) auf, welche auf das Jahr

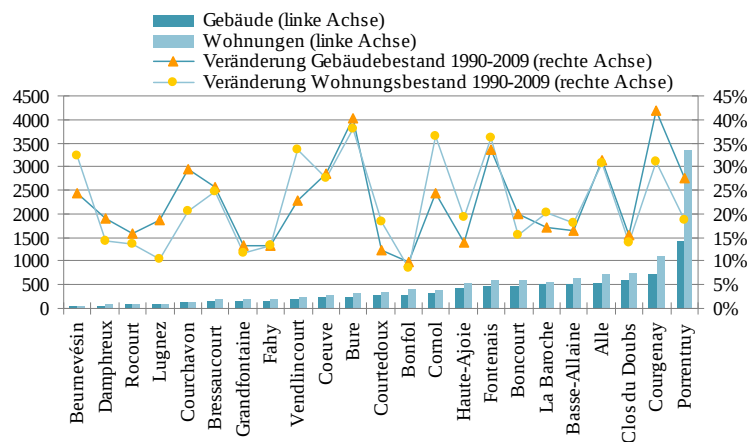
²⁶ Vgl. Anhang, Tabelle 9.

2009 hin zusammen mit weiteren Gemeinden zur Gemeinde Clos du Doubs fusionierten, sowie der Hauptort Porrentruy (3.9%). Am geringsten war die Arbeitslosigkeit in den ehemaligen Gemeinden Roche-d'Or (0.0%), Miécourt und Ocourt (je 0.6%).²⁷

4.3.2. Gebäude und Wohnungen

Bestand: Im Jahr 2009 zählt der Bezirk Porrentruy rund 7'100 reine Wohngebäude mit etwas mehr als 10'000 Wohnungen und knapp 1'100 Wohngebäude mit Nebennutzung mit rund 1'900 Wohnungen. In der grössten Gemeinde (Porrentruy), die als einzige mehr als 1'000 Gebäude aufweist, finden sich dabei rund 18% der Gebäude und 28% der Wohnungen (vgl. Abbildung 16).²⁸

Abbildung 16: Wohngebäude- und Wohnungsbestand, Bezirk Porrentruy, 2009



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) und VZ

Seit 1990 ist der Gebäudebestand im Bezirk um 24% gestiegen. Ähnlich wie im Glarner Hinterland war auch hier das Wachstum im neuen Jahrtausend höher als in den 1990er Jahren. Den stärksten Anstieg verzeichneten Courgenay (+42%) Bure (+40%) und Fontenais (+34%). Am niedrigsten hingegen war der Anstieg in Bonfol (+10%). Während das Wachstum in den industriellen und tertiären Gemeinden insgesamt überdurchschnittlich ausfiel (+29%), verzeichneten die agrarischen und agrar-gemischten Gemeinden ein unterdurchschnittliches Wachstum

²⁷ Vgl. Anhang, Tabelle 11.

²⁸ Vgl. Anhang, Tabelle 13 und Tabelle 15.

(+18%). Sehr ähnlich wie der Gebäudebestand hat sich auch der Wohnungsbestand entwickelt.

Wie wird sich der Gebäude- und Wohnungsbestand im Bezirk Porrentruy zukünftig entwickeln? Eine Fortsetzung des Wachstumstrends seit 2000 würde eine jährliche Zunahme um 1.4% (Gebäudebestand) resp. 1.1% (Wohnungsbestand) bedeuten. Credit Suisse (2010b) erwartet allerdings für den gesamten Kanton Jura ein geringeres Wachstum des Wohnungsbestandes als in den letzten 5 Jahren. Wesentlich für die Entwicklung ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Ein Indiz dafür, dass zumindest gegenwärtig auf dem Markt für Eigentumswohnungen kein grösserer Angebotsüberhang besteht ist, dass die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2008 und 2009 im Jura geringfügig gestiegen sind. Gemäss Schätzungen von Ecoplan & Fahrländer (2007) ist im Vergleich zu 2005 bis 2020 bei der Nachfrage nach Mietwohnungen je nach Gemeinde von einem Rückgang der Nachfrage um 5% bis über 20% auszugehen.

Ein wesentlicher Treiber der zukünftigen Nachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung. Da diese einen sinkenden Trend aufweist, dürfte auch die Nachfrage abnehmen. Abgeschwächt wird diese Entwicklung allenfalls durch eine Zunahme des Raumbedarfs pro Person oder der Vermietung bzw. Veräusserung von Immobilien an Auswärtige.

Letztlich stellt sich auch die Frage, auf welche Art von Wohnen die Nachfrage zielt. Auch hier können u.a. grosse Baulandreserven dazu führen, dass Neubauten dem Umbau resp. der Renovierung von Altbauten vorgezogen werden, wodurch letztlich der Leerstand steigt. Im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt weist der Kanton Jura denn auch höhere Baulandreserven auf (vgl. ARE 2008): 22% bis 29% der Bauzonen sind unbebaut (Schweizer Mittel 17% bis 24%).

Struktur: Die häufigsten Wohngebäude sind im Bezirk Porrentruy Einfamilienhäuser (74%). Den grössten Anteil machen sie in der Gemeinde Boncourt (85%) aus, den geringsten in Porrentruy (63%). Tendenziell weisen dabei grössere Gemeinden einen geringeren Anteil an Einfamilienhäusern aus als kleinere.²⁹ Umgekehrt verhält es sich entsprechend mit Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen resp. mehr als drei Geschossen. Insgesamt machen Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen 8%, Gebäude mit mehr als drei Geschossen 6% der Wohngebäude des Bezirks Porrentruy aus, wobei das Spektrum der Werte in den Gemeinden zwi-

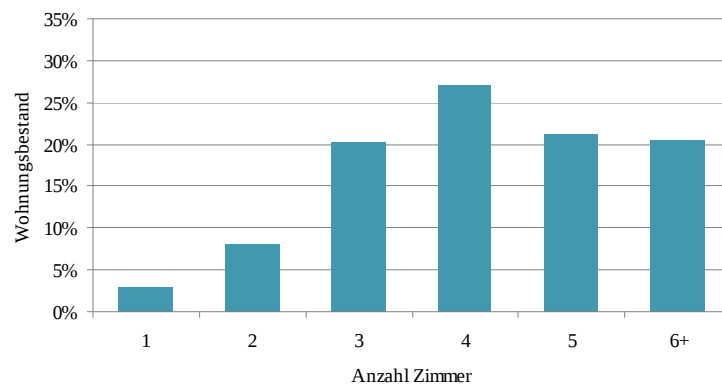
²⁹ Vgl. Anhang, Tabelle 17.

schen 0% (Dampfreux, Grandfontaine, Lugnez, Rocourt) und 25% (Porrentruy) resp. zwischen 0% (Bressaucourt, Dampfreux, Lugnez) und 19% (Porrentruy) liegt.³⁰

Etwas unterschiedlich verhält es sich mit den Wohngebäuden mit Nebennutzung: Zwar weist ebenfalls ein Grossteil (71%) eine einzige Wohnung auf. Gleichzeitig ist der Anteil jener Gebäude, welche mehr als zwei Wohnungen resp. mehr als drei Geschosse zählen, grösser als bei den reinen Wohngebäuden (jeweils 15% gegenüber 7% resp. 4%). Auch bezüglich dieser Gebäudekategorie gilt, dass über zwei Drittel der höheren Gebäude im Bezirkshauptort Porrentruy liegen.

Der Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Wohnfläche weist nur marginal höhere Durchschnittswerte bez. Zimmerzahl und Fläche als das Glarner Hinterland aus (4.3 Zimmer und 105m²). Den grössten Anteil mit gut 27% machen die 4-Zimmer-Wohnungen aus, gefolgt von den 5-Zimmer-Wohnungen mit 21% sowie knapp vor den 3-Zimmer-Wohnungen und den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern mit je 20% (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Wohnungsbestand im Bezirk Porrentruy nach Zimmerzahl, 2009



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

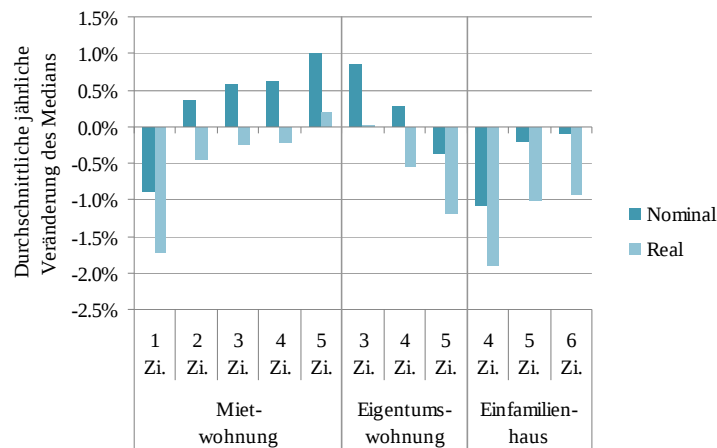
Etwas mehr als ein Drittel des heutigen Gebäudebestandes wurde vor 1919 gebaut, 56% vor 1961. Auch im Bezirk Porrentruy ist der Gebäudebestand somit älter als im gesamtschweizerischen Durchschnitt (vor 1919: 21%; vor 1961: 44%).³¹

³⁰ Vgl. Anhang, Tabelle 19 und Tabelle 21.

³¹ Vgl. Anhang, Tabelle 22.

Immobilienpreise: Seit 1996 sind die Immobilienpreise in der MS-Region Jura grösstenteils real gesunken. Den stärksten Rückgang verzeichnen 1-Zimmer-Mietwohnungen und 4-Zimmer-Einfamilienhäuser (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Entwicklung der Immobilienpreise 1996-2009, MS-Region Jura



Quelle: Wüest & Partner, Immo-Monitoring

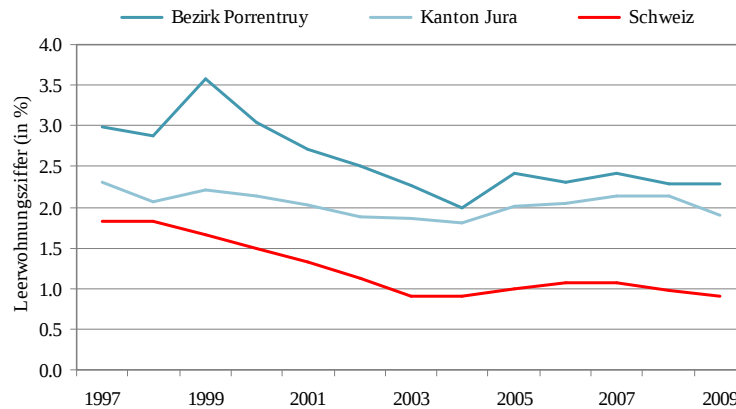
Die Immobilienpreise in der MS-Region Jura sind (in den drei untersuchten Kategorien 3-Zimmer-Mietwohnungen, 4-Zimmer-Eigentumswohnungen und 5-Zimmer-Einfamilienhäuser) im Vergleich zu den Preisen in den anderen Regionen niedrig, d.h. nur in maximal drei MS-Regionen liegen die Preise tiefer als im Jura. Damit hat sich im Vergleich zum Jahr 1996 relativ wenig geändert. Bereits damals waren die Immobilienpreise im Jura vergleichsweise niedrig.³²

4.3.3. Leerwohnungsbestand

2009 betrug die Leerwohnungsziffer im Bezirk Porrentruy 2.3%. Sie lag damit über jener des Kantons Jura (1.9%) und der Schweiz (0.9%). In den letzten vier Jahren stagnierte die Leerwohnungsziffer, nachdem zwischen 1999 und 2004 ein Rückgang von 1.5 Prozentpunkten verzeichnet wurde (Abbildung 19). Die Leerwohnungsziffer des Bezirks Porrentruy war damit zuletzt ähnlich konstant wie jene des Kantons Jura über die letzten 12 Jahre hinweg.

³² Vgl. Anhang, Tabelle 23.

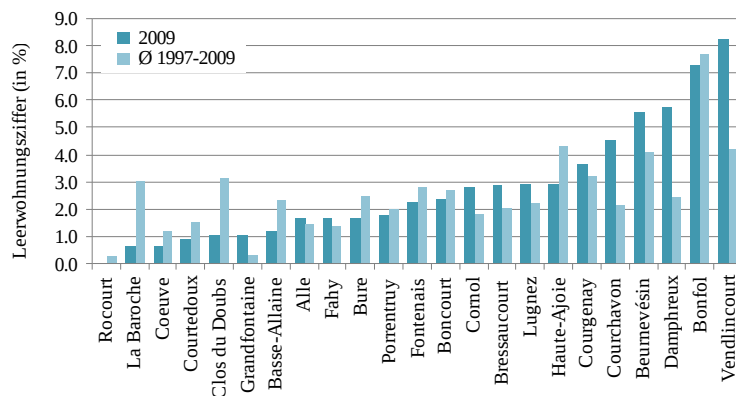
Abbildung 19: Leerwohnungsziffer des Bezirks Porrentruy im Vergleich



Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

Wie Abbildung 20 aufzeigt, reicht 2009 das Spektrum der Leerwohnungsziffer innerhalb des Bezirks Porrentruy von 0% (Rocourt) bis 8.2% (Vendlincourt). Auch die Entwicklung der Leerwohnungsziffer ist zwischen den einzelnen Gemeinden unterschiedlich. In gewissen Gemeinden wie beispielsweise Courchavon, Damphreux, Porrentruy und Vendlincourt weist die Leerwohnungsziffer einen steigenden Trend auf. Andernorts ist der Trend eher rückläufig (z.B. in Fontenais). Letztlich sind diese Trends aber mit Vorsicht zu interpretieren: Aufgrund der geringen Grösse zahlreicher Gemeinden unterliegt die Entwicklung der Leerwohnungsziffer starken Schwankungen, die bereits durch geringfügige Veränderungen des Leerwohnungsbestandes verursacht werden können. Aussagekräftig ist daher eher der Mittelwert der Leerwohnungsziffer mehrerer Jahre. Dabei zeigt eine Betrachtung seit 1997, dass Bonfol durchschnittlich die höchste Leerwohnungsziffer aufweist (7.7%), gefolgt von Vendlincourt (4.2%) und Beurnevésin (4.1%). In dieser Mehrjahresbetrachtung sind es die agrarischen und agrar-gemischten Gemeinden, welche insgesamt überdurchschnittlich von Leerstand betroffen sind (3.0% resp. 3.2%), während die ländlichen Pendlergemeinden sowie die industriellen und tertiären Gemeinden unterdurchschnittliche Leerwohnungsziffern aufweisen (je 2.3%).

Abbildung 20: Leerwohnungsziffer in den Gemeinden des Bezirks Porrentruy



Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

Die Charakteristika des Leerstands sind im Jahr 2009 im Bezirk Porrentruy annäherungsweise die gleichen wie im Glarner Hinterland. Auch der Vergleich zum Kanton und zur Schweiz fällt sehr ähnlich aus:

- 80% der leerstehenden Wohnungen sind zu vermieten, 20% zu verkaufen. Allerdings reicht das Spektrum der zu vermietenden Objekte in den Gemeinden von 0% (Damphreux, Grandfontaine, Lugnez) bis 100% (Beunevésin, Bressaucourt, Bure, Courtedoux, Porrentruy, Basse-Allaine und La Baroche). Der Anteil der Verkaufsobjekte im Bezirk Porrentruy ist verglichen mit den Werten für den ganzen Kanton Jura (26%) bzw. die gesamte Schweiz (24%) unterdurchschnittlich.³³
- Einfamilienhäuser machen einen Viertel der leerstehenden Wohnungen aus. Auch hier reicht das Spektrum in den Gemeinden von 0% (Lugnez, La Baroche) bis 100% (Coeuve, Damphreux, Grandfontaine). Zum Vergleich: Im Kanton Jura sind es 23%, in der Schweiz 14% Einfamilienhäuser.³⁴
- Kleinere Wohnungen (1-3 Zimmer) sind überdurchschnittlich von Leerstand betroffen, grössere (4 Zimmer und mehr) unterdurchschnittlich. Im

³³ Vgl. Anhang, Tabelle 27.

³⁴ Vgl. Anhang, Tabelle 27.

Unterschied zum Glarner Hinterland deckt sich das Gesamtbild der Region resp. des Bezirks nicht gänzlich mit jenem der Gemeinden. Insbesondere bei 1-, 2- und 4-Zimmer-Wohnungen gibt es ähnlich viele Gemeinden, in denen diese Wohnungskategorien überdurchschnittlich als auch unterdurchschnittlich von Leerstand betroffen sind. Gesamtschweizerisch zeigt sich wie bereits erwähnt Folgendes: 4-Zimmer-Wohnungen sind überdurchschnittlich, 6-Zimmer und grössere Wohnungen unterdurchschnittlich vom Leerstand betroffen. Die restlichen Wohnungskategorien liegen annähernd im Durchschnitt.³⁵

4.4. Vertiefung anhand ausgewählter Gemeinden in der Ajoie

4.4.1. Haute-Ajoie (Chevenez)

Die junge (agrar-gemischte) Gemeinde Haute-Ajoie, welche erst auf das Jahr 2009 hin durch die Fusion der Gemeinden Chevenez, Damvant, Réclère und Roched'Or entstand, liegt westlich von Porrentruy. Die im Süden verlaufende Lomontkette stellt die Landesgrenze zwischen der Schweiz und Frankreich dar. Insgesamt zählt Haute-Ajoie rund 1'000 Einwohner, wobei knapp zwei Drittel davon auf die ehemalige Gemeinde Chevenez entfallen. Nicht nur in Bezug auf die Bevölkerung sticht Chevenez hervor. Während die anderen drei Fusionsgemeinden zwischen 2006 und 2008 praktisch keinen Leerstand verzeichneten, bewegte sich die Leerstandsziffer in Chevenez zwischen 7% und 4%, Tendenz sinkend.

Chevenez war bereits in der Vergangenheit Gegenstand einer Untersuchung, welche sich mit der Leerstandsproblematik alter Bauernhöfe (sog. Fermes anciennes) in den 1980er Jahren befasste (vgl. BWO 1991b). Die Leerstandsproblematik war damals bereits gegeben und drohte sich (aufgrund des hohen Alters der Bewohner der alten Bauernhöfe) weiter zu verschärfen. Eine wesentliche Ursache lag (und liegt auch heute) insbesondere darin, dass die Gemeinden im Kanton Jura über grosse Baulandreserven verfügten, wodurch Investitionen oftmals eher in Neubauten als in Renovationen bestehender Gebäude flossen. Zudem unterschätzten (städtische) Käufer alter Bauernhöfe mit Blick auf eine Nutzung als Zweitwohnung oftmals den Umfang der nötigen Renovationsarbeiten. Es stellte sich in der Folge jeweils rasch eine gewisse Ernüchterung ein, wenn sie sich aller nötigen Arbeiten bewusst wurden. In der Folge suchten die Besitzer ihre Höfe nur selten auf.

³⁵ Vgl. Anhang, Tabelle 29 und Tabelle 31.

Gleichzeitig widerstrebte ihnen ein Verkauf, da sie die Immobilie auch als Investition betrachteten.

Die Grundproblematik hat sich, wie sich anhand der Fachgespräche und Situationsaufnahme bestätigte, bis heute nicht geändert. Weiterhin sind es vor allem die ehemaligen Bauernhöfe oder Einfamilienhäuser im Ortskern, welche vom Leerstand betroffen sind, während in der Peripherie neue Häuser gebaut werden. Dieser Sachverhalt wird durch die kartografische Darstellung der leerstehenden Wohnbauten veranschaulicht (vgl. Abbildung 21). Mit Ausnahme der beiden Mehrfamilienblöcke sind im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde mit vorwiegend Einfamilienhäusern jüngeren Datums keine Leerstände auszumachen.

Abbildung 21: Leerstehende Wohnbauten in Chevenez



Quelle: eigene Erhebung (Stand Juli 2010), eigene Darstellung nach swisstopo.ch

Wie im ganzen Kanton Jura (vgl. SAT 2006) dürfte auch in Chevenez der Denkmalschutz als Hindernis wahrgenommen werden, welcher die Möglichkeiten einschränkt und bauliche Massnahmen verteuert, wodurch letztlich ein Neubau auf der grünen Wiese opportuner erscheint als die Renovation eines bestehenden Gebäudes im Ortskern. Das Ortsbild von Chevenez ist zudem von nationaler Bedeutung, wodurch bei potenziellen Käufern die Bedenken bezüglich des Denkmalschutzes noch grösser sein dürften.

Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist letztlich aber auch eine Konsequenz des Bevölkerungsrückgangs seit 1995, welcher in Haute-Ajoie (-4.5%) ausgeprägter ist als im gesamten Bezirk Porrentruy (-3.4%). Dieser Rückgang fand trotz der Nachfrage nach Arbeitskräften vor Ort, wo die Firma Busch SA rund 400 Arbeitnehmer beschäftigt, und trotz der unmittelbaren Nähe zu Porrentruy statt. So blieb die Einwohnerabnahme nicht ohne Auswirkungen auf das Dorfleben: Es gibt kaum noch Einkaufsläden, Post und Raiffeisen haben ihre Filialen geschlossen und die Schulklassen wurden mit anderen Gemeinden zusammengelegt.

Wie sich die Leerstandssituation in Zukunft entwickelt, ist noch nicht abzusehen. Es ist denkbar, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Chevenez nach Abschluss des Endausbaus der A16 (Transjurane) im Jahre 2016 etwas ansteigt, da das Erreichbarkeitspotenzial der Gemeinde durch den Anschluss an die Autobahn steigt. Auch eine Ausweitung des Pilotprojekts von Porrentruy und Fontenais (vgl. Kap. 5.6.2.) auf alle Gemeinden des Bezirks, an welcher der Gemeinderat interessiert scheint, könnte den Leerstand verringern.

4.4.2. Porrentruy

Mit seinen rund 6'600 Einwohnern ist Porrentruy die grösste (industrielle und tertiäre) Gemeinde und zugleich Hauptort des Bezirks. Die Leerstandsziffer lag zuletzt bei 1.8% und damit unter dem Durchschnitt des Bezirks (2.3%), wobei typischerweise eine andere Gebäudekategorie vom Leerstand betroffen ist als in den restlichen Gemeinden des Bezirks. In Porrentruy stehen vor allem Wohnungen in alten mehrstöckigen Reihenhäusern in der Altstadt leer. Erklären lässt sich dieser Leerstand damit, dass die Bevölkerung seit Mitte der 1990er Jahre einen rückläufigen Trend aufweist, gleichzeitig jedoch der Gebäudebestand markant zugenommen hat. Es wird somit bevorzugt auf der grünen Wiese gebaut, während bestimmte Teile des Gebäudebestands vernachlässigt werden. Das Ortsbild von nationaler Bedeutung könnte auch hier Investoren abschrecken. Gleichzeitig wird die Renovation von denkmalgeschützten Fassaden durch die Stadt finanziell unterstützt. Seit 2009 ist zudem in Porrentruy (und der angrenzenden Gemeinde Fontenais) ein Pilotprojekt zur Sanierung von Gebäuden im Ortskern („Réhabilitation de l’habitat dans les centres anciens“) im Gange, welches Renovationen mit finanziellen Zuschüssen unterstützt (vgl. Kap. 5.6.2.). Bis anhin wurde im Rahmen dieses Pilotprojekts die Renovierung eines Gebäudes in der Altstadt, welches seit längerem leer stand, unterstützt.

Wie sich die Leerstandssituation in Zukunft entwickeln wird, ist ungewiss. Grundsätzlich scheinen die politischen Entscheidungsträger das Problem erkannt zu haben. Sie sind denn auch bestrebt, den Wohnraum im Ortskern attraktiver zu gestalten (vgl. Commune de Porrentruy 2009). Dies soll beispielsweise durch die Schaffung von Fussgängerzonen geschehen, wobei seit Sommer 2010 versuchsweise gewisse Strassen für den Verkehr gesperrt sind.

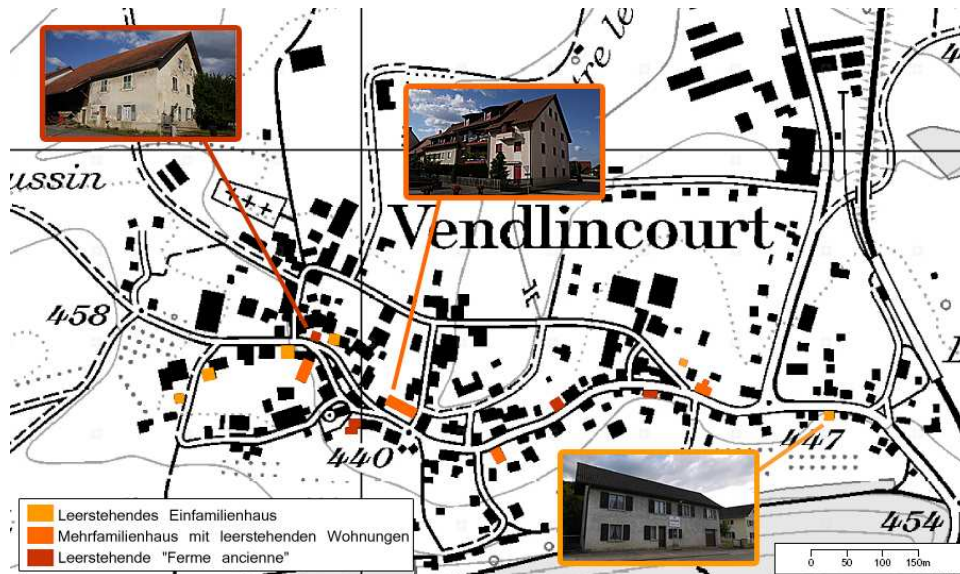
Eine Erhöhung der Attraktivität als Wohnstandort verspricht man sich zukünftig auch durch Verbesserungen der Erreichbarkeit insbesondere beim Öffentlichen Verkehr: Ab 2011 hält der TGV Rhin-Rhône in Belfort-Montbéliard und ab 2012 soll der regionale Zubringer zwischen Biel und Belfort mit Halt in Porrentruy den Anschluss an das französische Hochgeschwindigkeitsnetz gewährleisten. Zudem soll auch Porrentruy von der Fertigstellung der Transjurane im Jahre 2016 profitieren.

4.4.3. Vendlincourt

Die (industrielle und tertiäre) Gemeinde Vendlincourt liegt nordöstlich von Porrentruy an der Grenze zu Frankreich und zählt rund 550 Einwohner. Vendlincourt ist aktuell (Stand 2009) im Bezirk Porrentruy mit über 8% am stärksten von Leerstand betroffen. Über den Zeitraum zwischen 1997 und 2009 lag der Leerstand durchschnittlich bei etwas über 4%, wobei sich das Problem insbesondere seit 2004 akzentuiert hat. Allerdings ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Leerstandsziffer bei kleinen Gemeinden wie Vendlincourt naturgemäss stark fluktuieren kann.

Die Gemeinde Vendlincourt weist von der Morphologie her wie Chevenez die Charakteristika eines Strassendorfs auf. Die leerstehenden Wohnbauten befinden sich mehrheitlich entlang der Hauptstrasse bzw. im westlichen Dorfteil (vgl. Abbildung 22). Bezüglich der Art der leerstehenden Wohnbauten handelt es sich einerseits um Mehrfamilienhäuser mit leerstehenden Wohnungen, wovon einige aufgrund kürzlich erfolgter Renovation über einen modernen Ausbaustandard verfügen, und andererseits um einige alte Bauernhäuser sowie um ebenfalls meist ältere Einfamilienhäuser. Entlang des nördlichen Siedlungsrandes der Gemeinde bzw. nördlich der von Südost nach Nordwest verlaufenden Strasse (Les Gasses) gibt es einige neu überbaute bzw. noch unüberbaute Parzellen, welche die Leerstände im Zentrum kontrastieren (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 22: Leerstehende Wohnbauten in Vendlincourt



Quelle: eigene Erhebung (Stand Juli 2010), eigene Darstellung nach swisstopo.ch

Abbildung 23: Unüberbaute Bauzonenreserven in Vendlincourt



Quelle: eigene Fotografie

Wie lassen sich diese Leerstände erklären? Die wirtschaftliche Dynamik Vendlincourts ist gering. Binnen acht Jahren von 2001 bis 2008 ist die Zahl der Beschäftigten um 14% gesunken. Mehr als die Hälfte des Gemeindegebietes wird für die Landwirtschaft verwendet, während rund ein Drittel mit Wald bedeckt ist. Um die

Ressource Holz haben sich denn auch die zwei grösseren Arbeitgeber der Gemeinde entwickelt, die Louis Belet SA, welche Schneidwerkzeuge herstellt und rund 70 Mitarbeiter beschäftigt sowie die Sägerei A+C Corbat SA mit rund 30 Mitarbeitern.

Die Bevölkerung hat sich seit 1995 ähnlich wie im gesamten Bezirk leicht rückläufig entwickelt (-2%). Gleichzeitig wurde jedoch auch hier der Gebäudebestand in den letzten zwei Jahrzehnten um rund 23% ausgebaut, womit das Wachstum im Vergleich zum gesamten Bezirk nur unwesentlich unter dem Durchschnitt ausfiel.

Als Erklärungsansatz für den Leerstand dient somit einerseits die geringe wirtschaftliche Dynamik in Vendlincourt und des gesamten Bezirks als auch gewisse Sonderfaktoren. Beispielsweise stehen einige Wohnungen, die der Pensionskasse des Kantons Jura gehören und mit Unterstützung des Bundes in den 1990er Jahren renoviert wurden, seit längerer Zeit leer (Beispielfoto „leerstehendes Mehrfamilienhaus“ in Abbildung 22). Im Zuge der Renovationen wurden die Mietzinse deutlich erhöht und liegen nun über den lokal üblichen Preisen, was sich in Kombination mit der geringen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Preisklasse in entsprechenden Leerständen äussert.

4.5. Kategorisierung der vom Leerstand häufig betroffenen Gebäude

Eine grundlegende Kategorisierung der von Leerstand betroffenen Gebäude kann anhand der in der Leerwohnungszählung erfassten Merkmale vorgenommen werden (vgl. Kapitel 4.1.3. und 4.3.3.). Durch einen Augenschein vor Ort lassen sich allerdings spezifischere Gebäudetypen identifizieren.

Im Glarner Hinterland sind es die alten *Kosthäuser*, die dem Betrachter sofort auffallen. Diese gehörten früher den Spinnereien und Webereien, die darin ihre Arbeitnehmer einquartierten. Zahlreiche Wohnungen in eben diesen Häusern stehen heute leer, wobei sie oftmals in einem schlechten Zustand sind. Die Besitzer zögern wohl nicht zuletzt aufgrund der ungewissen Rendite mit Investitionen. Einerseits wird die Nachfrage nach Wohnungen generell als gering eingeschätzt; wer im Glarner Hinterland wohne, möchte dies in einem Einfamilienhaus tun. Andererseits sind die Mietpreise aufgrund des Überangebots relativ niedrig, wodurch nicht gewährleistet ist, dass Wohnungen mit einem höheren Mietzins auch nachgefragt werden.

Abbildung 24: Kosthaus in Linthal, erbaut um 1870



Quelle: eigene Fotografie

Ein weiterer, im Glarner Hinterland häufig anzutreffender, leerstehender Gebäudetyp sind *Ein- oder Zweifamilienhäuser*, wobei letztere nicht selten zu den typischen Glarner Häusern gehören, die sich im *Dorfzentrum* bzw. entlang der Dorf- oder Hauptstrasse befinden. Diese Wohngebäude unterliegen oft dem Denkmalschutz und sind im Rahmen von Renovationen nur unter Auflagen um- oder neu zu nutzen. Erschwerend für Renovationen ist auch die vertikale Zweiteilung und damit häufig zweigeteilte Eigentümerschaft der Glarner Häuser. Zudem stehen die Raumaufteilung sowie die niedrigen Raumhöhen den heutigen Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnen oft im Wege.

Abbildung 25: Glarnerhaus im Zentrum von Rüti (eine Seite renoviert, die andere z.T. leerstehend)



Quelle: eigene Fotografie

Im Bezirk Porrentruy können zwei Kategorien von Wohnhäusern mit überdurchschnittlichem Leerstand identifiziert werden. In der *Altstadt von Porrentruy* sind es insbesondere alte, schmale, aneinander gebaute *Mehrfamilienhäuser*. Diejenigen, die leer stehen, sind oftmals in schlechtem Zustand.

Abbildung 26: Typische, teilweise leerstehende Mehrfamilienhäuser in der Altstadt von Porrentruy



Quelle: eigene Fotografie

In den Dörfern rund um Porrentruy sind es hingegen oftmals *alte Bauernhöfe* (*Fermes anciennes*), die leer stehen. Ihr Wohnraum ist für heutige Bedürfnisse überdimensioniert, während die Scheune keinerlei Verwendung findet. Ein Abriss der Scheune kommt gleichwohl aufgrund des Denkmalschutzes kaum in Frage.

Abbildung 27: Ferme ancienne in Vendlincourt



Quelle: eigene Fotografie

5. Strategien und Massnahmen zur Neu- und Umnutzung leerstehender Wohnbauten

Nachdem in den vorhergehenden Kapiteln die Leerstandsproblematik und deren Ausmass anhand zweier Beispielregionen erörtert wurden, folgt nun die Abklärung der Frage, welche Strategien und Massnahmen zur Um- bzw. Neunutzung leerstehender Wohnbauten ergriffen werden können. Die nachfolgend aufgeführten Ansätze stellen eine Zusammenstellung dar, die sich vor allem aufgrund der Gespräche mit den involvierten Fachpersonen³⁶ ergeben haben sowie darüber hinaus aufgrund der Situationsaufnahme vor Ort. Zugleich ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich angesichts der Vielschichtigkeit der Leerstandsproblematik mögliche Lösungsansätze nicht nur auf einen Politikbereich, beispielsweise die Wohnbaupolitik, beschränken dürfen. Vielmehr ist ein Zusammenspiel verschiedener Politikbereiche wie Wirtschafts- bzw. Standortpolitik, Raumordnungspolitik und Wohnbaupolitik erforderlich.

5.1. Förderung der Standortqualität

Die Grundproblematik der zwei Beispielregionen liegt in ihrer vergleichsweise geringen Standortattraktivität. Es handelt sich um Randregionen mit einem tiefen Erreichbarkeitspotenzial, in denen in den letzten Jahrzehnten ein wirtschaftlicher Abschwung zu beobachten war und heute eine geringe wirtschaftliche Dynamik herrscht. Die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften ist eingeschränkt. Die Attraktivität des Kantons Jura wird zudem durch die überdurchschnittliche Steuerbelastung geschmälert, während der Kanton Glarus zumindest diesbezüglich verhältnismässig gut abschneidet (vgl. Credit Suisse 2009). Entsprechend der wirtschaftlichen Dynamik entwickeln sich auch der Bestand und die Struktur der Bevölkerung. Mangels Arbeitsplätzen kommt es zu einer Abwanderung insbesondere junger Einwohner (vgl. Besson und Rérat 2005).

Die Erhöhung der Standortqualität ist eine langfristige Aufgabe und umfasst verschiedenste Politikbereiche. Sowohl der Kanton Glarus als auch der Kanton Jura betreiben eine aktive Standortpolitik und verfügen über entsprechende strategische Grundlagenpapiere und Konzepte.

³⁶ Vgl. Anhang Tabelle 1 und Tabelle 2.

Der Kanton Glarus folgt seit 2002 seiner *Standortentwicklungsstrategie (SES)*, die er regelmässig überprüft. Durch die Unterscheidung von vier Regionen (Linthebene, Glarus Nord, Glarus Mitte und Glarus Süd) wird dabei den regionalen Unterschieden Rechnung getragen. Die Strategie für das Glarner Hinterland bzw. Glarus Süd sieht vor (vgl. Kanton Glarus 2010a),

- den Wohnstandort zu optimieren (insbesondere für innerkantonale Pendler, vermögende Personen sowie Pensionierte),
- die Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Industrien sicherzustellen,
- die Energiepotenziale (Wasserkraft) und erneuerbare Ressourcen (Holz) auszuschöpfen sowie
- das touristische Angebot zu diversifizieren, zu modernisieren und auszubauen.

Auf Massnahmenebene stehen zunächst unter anderem die erfolgreiche Umsetzung der Gemeindestruktureform, die Verbesserung der Strassenhauptverkehrsachse durch den Kanton bis nach Glarus Süd sowie ein aktiveres Wohnortmarketing im Vordergrund. Wenngleich bei erfolgreicher Umsetzung dieser Massnahmen die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt gestärkt würde, ist es fraglich, inwiefern sich alleine damit die Leerstandsproblematik bei den alten Wohnbauten in den Dorfzentren hinreichend lösen lässt.

Auch der Kanton Jura verfügt über eine Standortentwicklungsstrategie resp. ein *Programm zur wirtschaftlichen Entwicklung* (vgl. Kanton Jura 2005). Dieses enthält drei übergeordnete Ziele, welche im Zeitraum von 2005 bis 2010 angestrebt werden: (1) Schaffung von jährlich rund 200 neuen Arbeitsplätzen, (2) Modernisierung der Wirtschaftsstruktur und (3) Ausrichtung der Wirtschaftsförderung auf Projekte, die zur Erhöhung der Wertschöpfung des Kantons Jura beitragen.

Ein Massnahmenplan, angefangen vom Aufbau wirtschaftlicher Entwicklungspole im Sinne von Inkubatoren bis hin zu einem Zertifizierungssystem im Gastgewerbe, zeigt dabei auf, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Im Gegensatz zur Strategie des Kantons Glarus ist jene des Kantons Jura räumlich weniger differenziert. Gleichzeitig gibt es allerdings mit der *ADEP (Association pour le développement économique du district de Porrentruy)* einen Verband, der sich explizit um die wirtschaftliche Entwicklung des Bezirks Porrentruy kümmert. Auch hier gilt, dass

eine erfolgreiche Standortförderung dem Leerstand entgegenwirken kann, jedoch das strukturelle Problem der alten, leerstehenden Wohnbauten allein nicht hinreichend zu lösen vermag. Gleichwohl stellen solche Strategien und Massnahmen zur Verbesserung der Standortqualität eine notwendige Grundvoraussetzung zur Lösung der Problematik leerstehender, unternutzter Wohnbauten dar.

5.2. Positionierung als Wohnstandort: Zielgruppen

Die Verbesserung der Standortqualität zieht sicherlich eine höhere Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nach sich. Gleichzeitig ist diese Zielsetzung sehr breit, in erster Linie auf die wirtschaftliche Entwicklung ausgerichtet und die Steigerung der Immobiliennachfrage eher ein Nebeneffekt als das erklärte Ziel. Um den Leerstand und die Unternutzung alter Wohnbauten zu verringern drängt sich somit eine separate Strategie insbesondere zur Positionierung als Wohnstandort auf. Die Positionierung als Wohnstandort bietet in Anlehnung an den Ansatz der Residentiellen Ökonomie (vgl. dazu Beer-Tóth et al. 2009) auch jenen (Rand)Regionen, die über eine schlechte Ausstattung mit Produktionsfaktoren verfügen, eine gewisse Entwicklungschance.

Ausrichtung als primärer Wohnstandort

Die Strategien zur Positionierung als Wohnstandort zielen in aller Regel zunächst einmal auf eine Stabilisierung sowie Erhöhung der ständigen Wohnbevölkerung ab. Diese können entweder breit angelegt sein oder den Fokus auf bestimmte Zielgruppen richten. Eine breit angelegte Strategie zur Erhöhung der Wohnbevölkerung und Positionierung als Wohnstandort stellte beispielsweise im Kanton Jura die Gesetzesvorlage *Jura pays ouvert* dar.³⁷ Allerdings sind solche breit angelegten Strategien zuwenig spezifisch und implizieren oftmals auch eine Vermischung mit verschiedenen weiteren Zielen.

Als zweckmässiger ist daher eine Fokussierung auf bestimmte Personengruppen zu erachten, welche am ehesten für einen Zuzug in Frage kommen (resp. von der

³⁷ Nicht zuletzt aufgrund einer zu breiten Ausrichtung und aufwändigen operativen Umsetzung wurde die Vorlage an der Urne abgelehnt. Die Vorlage hatte zum Ziel, die Bevölkerung von damals 69'000 Einwohnern bis 2020 auf 80'000 zu steigern. Erreicht werden sollte dieses Ziel durch einen breit angelegten Massnahmenkatalog, welcher u.a. die Verminderung der Steuerbelastung, die Verbesserung der Lebensqualität, Massnahmen für Familien, Kinder und Jugendliche sowie eine aktive demografische Promotion vorsah (vgl. NZZ 2004). Die Strategie zielte somit gleichzeitig auf Senkung der Abwanderung als auch auf eine Steigerung der Geburtenrate und der Zuwanderung ab.

Abwanderung abgehalten werden können). Basierend auf den lokalen Gegebenheiten in den beiden Beispielregionen und aufgrund der Einschätzung durch die befragten Fachpersonen können grob zwei Zielgruppen identifiziert werden:

- (Innerkantonale) Wegpendler und
- Personen im 3. Lebensabschnitt.

Innerkantonale Pendler bzw. Personen innerhalb eines bestimmten Perimeters eignen sich als Zuzüger, weil für sie die geringe Arbeitsnachfrage vor Ort kein unüberwindbares Hindernis darstellt. Sie können in einer anderen Gemeinde/Region arbeiten, wobei die Erfahrung zeigt, dass Pendler aus den beiden Beispielregionen grösstenteils innerhalb des Kantons pendeln. Damit sie einen längeren Arbeitsweg auf sich nehmen, muss die Wohngemeinde im Vergleich zum Arbeitsort über Vorteile verfügen. Im Falle vom Glarner Hinterland oder dem Bezirk Porrentruy liegen die Vorteile dabei im Wesentlichen in den günstigen Immobilien-/Bodenpreisen sowie der ruralen, naturnahen Landschaft. Mit der Verbesserung der Erreichbarkeit lässt sich dieses Zielgruppenpotenzial weiter erhöhen.

Personen im 3. Lebensabschnitt sind eine weitere Zielgruppe, da diese Personen nicht auf Arbeitsplätze angewiesen sind. Für diese Gruppe zählt v.a. die Wohnqualität, wobei auch hier die wesentlichen Standortvorteile der beiden Beispielregionen in den günstigen Immobilien-/Bodenpreisen sowie der ländlichen Idylle liegen.

Im Glarner Hinterland gab es in jüngster Vergangenheit bereits Bestrebungen hierzu. Neuzuzüger des Alterssegments 50+ sollten ihren dritten Lebensabschnitt im Glarner Hinterland verbringen und „mit ihrer Kaufkraft, Erfahrung und Wissen wirtschaftliche, soziale und kulturelle Impulse setzen“ (vgl. Weber 2008). Nachdem eine erste Analyse das Projekt als sinnvoll einstufte, wurde ein Massnahmenplan für folgende Bereiche erstellt:

- Immobilien (u.a. Liegenschaftsverzeichnis, Unterstützung bei der Immobiliensuche, Umbauplanung und Finanzierung).
- Kommunikation (Broschüren, Internetauftritt, Veranstaltungen).
- Integration (Anlaufstelle für Zuzüger und Interessierte, Veranstaltungen, Mentoring).

Das Projekt konnte dann letztlich aber trotz entsprechender Signale für eine Unterstützung mit Bundesgeldern (Einreichung als Modellvorhaben bei der Eidgenössischen Kommission für Migrationsfragen) nicht durchgeführt werden. Die Gründe dafür waren in erster Linie fehlende personelle Ressourcen und mangelnde Kooperationsbereitschaft auf Gemeindeebene.

Ausrichtung als Zweitwohnstandort

Anders als in Tourismusregionen ist im Glarner Hinterland und auch in der Ajoie das Problem eines sehr hohen Zweitwohnungsanteils und damit der kalten Betten weniger ausgeprägt. Parallel zur Ausrichtung als primärer Wohnstandort wäre auch eine Strategie mit partieller Ausrichtung als Zweitwohnstandort denkbar. Dabei handelt es sich allerdings um eine „second-best“-Lösung, die in Abhängigkeit des Ausmasses an Zweitwohnungen zu den hinlänglich bekannten Problemen führen kann und entsprechende flankierende Massnahmen bedingt. Gleichwohl sind Neu- oder Umnutzungen leerstehender Wohnbauten als Zweitwohnungen dem Leerstand vorzuziehen, da sich deren Eigentümer erwartungsgemäss auch um die Bausubstanz kümmern dürften, wodurch ein Beitrag zur Sicherung des Ortsbilds geleistet werden kann.

Angeichts der niedrigen Immobilienpreise sowie der naturräumlichen Qualität sind das Glarner Hinterland und der Bezirk Porrentruy durchaus interessant für Personen, die sich eine Zweitwohnung anschaffen möchten. Als flankierende Massnahme, um ein Überborden der Nutzung der Wohnbauten als Zweitwohnung zu verhindern, ist bspw. eine Kontingentierungslösung denkbar (vgl. Haag 2006). Sowohl der Kanton Jura wie auch der Kanton Glarus verfügt über die gesetzlichen Grundlagen, welche die Gemeinden ausdrücklich ermächtigen, Vorschriften über die Zweitwohnungen bzw. Mindestanteile an Erstwohnungen zu erlassen.³⁸

5.3. Verbesserung der Markttransparenz und Informationsbereitstellung

Während die Strategien zur Erhöhung der Standortqualität sowie zur Positionierung als Wohnstandort eher einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont implizieren, lassen sich auf kürzere Sicht hinaus auch Massnahmen ergreifen, die vergleichsweise einfach umzusetzen sind und zu einer Verbesserung der Marktme-

³⁸ Kanton Jura: Art. 49, Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT).
Kanton Glarus: Art. 13, Raumplanungs- und Baugesetz.

chanismen im Zusammenhang mit alten, leerstehenden Wohnbauten beitragen können.

5.3.1. Verbesserung der Markttransparenz und Funktionsfähigkeit des Immobilienmarkts

Im Zuge der Gespräche mit den Fachpersonen zeigte sich, dass das Problem überhöhter Preisvorstellungen von Eigentümern leerstehender Liegenschaften bzw. das Problem der unvollständigen Information auf dem Liegenschaftsmarkt in beiden Randregionen tatsächlich besteht. Viele der Eigentümer haben ihren Lebensmittelpunkt ausserhalb der Region und nur mehr einen geringen Bezug zum Glarner Hinterland oder zur Ajoie. Aufgrund dieser Defizite ist die Funktionsweise des Liegenschaftsmarktes insbesondere bei diesen Bauten eingeschränkt und bedarf bestimmter Massnahmen.

Zur Erhöhung der Markttransparenz und einer besseren bzw. auch rascheren Übereinkunft von Angebot und Nachfrage drängt sich zunächst einmal eine Zusammenführung der verschiedenen Angebotskanäle für alte Wohnbauten auf. So gibt es zwar eine Vielzahl privater Handelsplattformen für Liegenschaften im Internet (z.B. immoloth.ch der Glarner Kantonalbank, juraimmobiliar.ch, immo-jura.ch). Gleichwohl sind diese wenig differenziert und umfassen sowohl Neu- wie auch Altbauten. Alternativ bietet sich unter Umständen eine *Handels- und Informationsplattform* speziell für *alte, leerstehende Liegenschaften* an. Zwecks besserer Vergleichbarkeit könnten die Liegenschaften nach bestimmten Kriterien wie Raumstandards, Renovationsbedarf (innen und aussen), allfällige Auflagen durch eine Unterschutzstellung usw. kategorisiert werden. Eine solche Plattform liesse sich auch als Kompetenzplattform für den Umgang mit unternutzten Wohnbauten in den Randregionen ausbauen, ähnlich dem Netzwerk Altstadt (netzwerk-altstadt.ch; vgl. Hasler 2010), das eine Vielzahl an Informationen und Hilfen zur Bewältigung der Problematik bereitstellt. Ein Instrument, welches daraus übernommen werden könnte, ist beispielsweise die Haus-Analyse, in deren Zentrum die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer neuen Nutzung sowie die Beratung vor Ort stehen. Als Träger und Betreiber einer solchen spezifischen Plattform kommen in erster Linie die Kantone bzw. die kantonalen Wirtschaftsförderungsstellen in Kooperation mit den Gemeinden in Frage. Die Gemeinden kennen die Leerstandssituation am besten und können Hilfestellung leisten, indem sie die Eigentümer solcher Liegenschaften diesem Angebots- und Informationskanal zuführen. Ein entsprechendes Problembewusstsein und der Wille, das Problem der leerstehenden alten Wohnbauten anzugehen, ist dabei allerdings seitens der Gemeinden – wie

auch bei anderen Massnahmen – Voraussetzung. Auf diese Weise liessen sich einerseits Informationsasymmetrien auf dem Markt für alte, leerstehende Wohnbauten abbauen und andererseits die überhöhten Preisvorstellungen aufgrund der besseren Vergleichbarkeit reduzieren.

Eine andere Möglichkeit wäre, dass die Gemeinden selbst auf dem Immobilienmarkt als Intermediär auftreten und die entsprechenden Liegenschaften erwerben, um sie anschliessend wieder zu veräussern. Angesichts der knappen finanziellen Mittel der meisten Gemeinden in Randregionen sind dieser Möglichkeit jedoch enge Grenzen gesetzt. Zudem ist es fraglich, ob das erforderliche Know-how für solche Transaktionen seitens der Gemeindebehörden überall im notwendigen Ausmass vorhanden ist.

5.3.2. Sensibilisierung und Schaffung von spezifischem Renovations-Know-how

Eine Art Informationsproblem bzw. Mangel an spezifischem Wissen im Umgang mit leerstehenden, alten Wohnbauten besteht einerseits häufig bei den betroffenen Liegenschaftsbesitzern und andererseits bei den Fachleuten aus dem Architektur- und Baugewerbe. Seitens der Liegenschaftsbesitzer braucht es eine gewisse Sensibilisierung bezüglich der Problematik und die Bereitschaft, sich das Wissen für Neu- und Umnutzungen sowie die Renovationsmöglichkeiten anzueignen. Lokale Architekten in Randregionen sind zwar mit den Verhältnissen vor Ort vertraut, verfügen oftmals notgedrungen eher über breites (Neubau, Umbau von Wohn- und Geschäftsliegenschaften usw.), denn über spezialisiertes, renovationsspezifisches Wissen für alte und unter Umständen geschützte Wohnbauten. Die unterschiedliche Eignung und das Wissen bezüglich der Renovation alter (denkmalgeschützter) Gebäude sind jedoch für einen Eigentümer, der sein Haus einer Renovation unterziehen möchte, schwer abzuschätzen.

Ein Ansatz zur Entschärfung dieser Art von Informationsproblem besteht in der Lancierung eines breiten *Ideenwettbewerbs* zur Renovation bestimmter Gebäude, wie dies der Kanton Jura 2006 vornahm. Aus dem Ideenwettbewerb erstellte der Kanton eine Broschüre, welche Auskunft über die prämierten Ideen und Architekturbüros, und damit auch über die potenzielle Eignung von Architekten für derlei Projekte, gibt (vgl. SAT 2006). Eine andere Möglichkeit besteht in der Durchführung gezielter Weiterbildungsveranstaltungen für Fachpersonen, in denen Erfahrungen mit Architekten und weiteren involvierten Kreisen, welche bereits solche

Renovations- bzw. Neu- und Umnutzungsprojekte durchgeführt haben, ausgetauscht werden können.

5.3.3. Wahrnehmung des Heimat- und Denkmalschutzes als Unterstützer

Aufgrund der Gespräche sowohl im Glarner Hinterland wie auch in der Ajoie stellte sich heraus, dass die Aussenwahrnehmung des Denkmal- und Heimatschutzes hinsichtlich erschwerender Auflagen bei der Umnutzung und bei Renovationen in der Praxis nicht immer zutrifft. Insbesondere im Kanton Glarus ist sich der Denkmal- und Heimatschutz der Problematik leerstehender Wohnbauten sehr bewusst. Gemäss verschiedener übereinstimmender Aussagen durch die Fachpersonen werden im Falle von Umbauten keine unnötigen oder gar prohibitiven Auflagen gemacht. Vielmehr nimmt der Denkmal- und Heimatschutz eine konstruktive Rolle ein und trägt mit seiner Erfahrung sowie der daraus resultierenden Beratung zu gelungenen Renovationen bei. In Abhängigkeit der Bedeutung des Gebäudes und des Ortsbildes werden auch geringe finanzielle Beiträge an Renovationen gesprochen.

Da die negative Aussenwahrnehmung des Denkmal- und Heimatschutzes mitunter dazu führt, dass anstelle einer Renovation im Ortskern ein Neubau auf der grünen Wiese vorgezogen wird, könnte eine vermehrte Informationsbereitstellung dazu beitragen, dieses Bild zu korrigieren. Zusammen mit Architekturbüros, Bauherren sowie Gemeindevertretern könnten sich die Vertreter der staatlichen Denkmalpflege sowie des Vereins Glarner Heimatschutz im Rahmen einer Informationskampagne gezielt an die Eigentümer leerstehender oder vom Leerstand bedrohter alter Wohnbauten richten und auf diese Weise einen Beitrag zur Förderung von Um- und Neunutzungen bzw. Renovationen leisten.

5.4. Schaffung von Anreizen zur Umnutzung

Gegenwärtig wird in beiden Beispielregionen in der Peripherie gebaut, während (insb. in den Ortskernen) zahlreiche Gebäude leer stehen. Es drängt sich daher die Frage auf, wie die Umnutzung bestehender Gebäude attraktiver gemacht werden kann. Monetäre Anreize können auf eine Verbilligung der Umnutzung bestehender Gebäude oder auf eine Verteuerung des Bauens in der Peripherie zielen.

Direkte Zuschüsse

Bund, Kantone und Gemeinden zahlen bereits heute teilweise im Rahmen des Denkmalschutzes einen finanziellen Beitrag an Renovationen, dessen Höhe von der Bedeutung eines Objektes und des Ortsbildes abhängt. Eine Erhöhung dieser Beiträge würde Renovationen weiter verbilligen und damit attraktiver machen. Die Erhöhung dieser Beiträge wäre jedoch an gewisse Auflagen zu koppeln, wie beispielsweise die Inanspruchnahme einer entsprechenden Fachberatung oder die vorgängige Durchführung einer (zuvor erwähnten) Haus-Analyse, die das Renovations- bzw. Neu- und Umnutzungspotenzial der Liegenschaft überprüft.

Seit 2010 fördern Bund und Kantone die energetische Erneuerung bestehender Gebäude mit dem Gebäudeprogramm. Finanziert wird das Programm einerseits durch Einnahmen aus der CO₂-Abgabe (200 Mio. CHF) und andererseits durch kantonale Beiträge (80-100 Mio. CHF).³⁹ Nebst Gebäudesanierungen nach dem Minergie-Standard werden allerdings im Rahmen dieses Programms auch Neubauten nach diesem Standard subventioniert, wobei die Subvention im Kanton Glarus und im Kanton Jura bei Neubauten niedriger ausfällt als bei Sanierungen (vgl. Kanton Glarus 2010b und Kanton Jura 2010). Durch eine Erhöhung der Differenz zwischen den beiden Subventionen liesse sich somit auch der Anreiz für die Umnutzung bestehender Gebäude verstärken.

Im Kanton Jura ist derzeit zudem ein Pilotprojekt im Gange, welches Sanierungen von vom Leerstand bedrohten Häusern im Dorfkern mit bis zu 40'000 CHF unterstützt. In Kapitel 5.6.2. wird vertieft auf das Pilotprojekt eingegangen.

Zinsverbilligungen für Renovationen

Die Um- und Neunutzung von alten Wohnbauten könnte auch durch vergünstigte Hypotheken gefördert werden. Primär bieten sich Renovationshypotheken an, die dazu dienen, den Ausbaustandard alter Wohnbauten so zu erhöhen, dass er den modernen Bedürfnissen bezüglich Küche, Bad, Raumaufteilung usw. wieder entspricht. Hierfür könnte beispielsweise die öffentliche Hand – das heisst der Kanton (evtl. mit Unterstützung des Bundes) und/oder die Gemeinde – für die Differenz zwischen dem Marktzinssatz und dem vergünstigten Zinssatz aufkommen.

³⁹ Vgl. <http://www.dasgebaeudeprogramm.ch/index.php/de/das-gebaeudeprogramm/finanzierung> (13.08.2010)

Im Rahmen ihres 125-jährigen Jubiläums vergab die Glarner Kantonalbank 2009 vergünstigte Renovationshypotheken mit einer Laufzeit von drei Jahren zu einem Zinssatz von 1.25%. Das Kontingent von 125 solcher verbilligten Renovationshypotheken wurde ausgeschöpft und konnte einen wichtigen Beitrag zur Qualitätsverbesserung des Bestands an Wohnbauten leisten. Angesichts der gegenwärtig historisch tiefen Hypothekarzinssätze dürfte der zusätzliche Anreiz einer Zinsverbilligung jedoch gering und zur Lösung der Problematik bei weitem nicht hinreichend sein.

Transaktionskosten

Eine weitere Möglichkeit zur Schaffung von Anreizen zur Umnutzung besteht in Form einer Anpassung der Handänderungssteuer (JU) resp. Handänderungsgebühr (GL). Diese Steuer resp. Gebühr wird bei der Übertragung von Grundstücken erhoben (vgl. ESTV 2009). Um Transaktionen bestehender Gebäude zu fördern und die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarkts zu verbessern, könnte die Handänderungssteuer resp. -gebühr hierfür reduziert werden. Denkbar wäre auch für bestimmte alte, unternutzte Wohnbauten, die zuvor entsprechend zu inventarisieren wären, eine vollständige Steuerbefreiung der Handänderung.⁴⁰ Alternativ oder ergänzend liesse sich auch die Steuer/Gebühr auf Baulandtransaktionen von unbebautem Bauland erhöhen. Auf diese Weise liessen sich Ausfälle kompensieren und eine gewisse Lenkungswirkung erzielen.

Verursachergerechte Verrechnung von Erschliessungskosten

Die vorherigen Erwägungen zielten primär auf eine Vergünstigung von Umnutzungen. Die Umnutzung bestehender Gebäude kann aber auch durch eine Verteuerung neuer Wohnbauten unterstützt werden. Ein Ansatz besteht beispielsweise in der Verrechnung verursachergerechter Erschliessungsabgaben bei Neubauten am Rande des bestehenden Siedlungsgebiets. Gegenwärtig erfolgt bei Neubauten insbesondere in wenig verdichteten Siedlungsstrukturen nur eine unvollständige Kostenanlastung der Erschliessungs- und Versorgungsinfrastrukturen (vgl. Gmünder 2010). Über eine konsequente Anwendung des Verursacherprinzips liessen sich verstärkt Anreize schaffen, statt auf der grünen Wiese in verdichteten, bereits be-

⁴⁰ Allerdings ist zu bedenken, dass eine Inventarisierung solcher Wohnbauten seitens der Eigentümer auf Widerstand stossen könnte. Denn mit der Inventarisierung haftet auch das Etikett an der Liegenschaft, dass diese ein Problem darstellt, was wiederum die Verkaufsaussichten weiter reduzieren könnte.

stehenden Siedlungskernen Um- bzw. Neunutzungen vorzunehmen. Damit würde die Umnutzung von bestehenden alten Wohnbauten in den Dorfkernen vergleichsweise attraktiver. Hinzu kommt, dass eine verursachergerechte Erschliessungsabgabe mithilft, der Zersiedelungsproblematik entgegenzuwirken.

5.5. Raumplanerische Massnahmen

Mit dem letztgenannten Ansatz zur Verrechnung verursachergerechter Erschliessungsabgaben zeigt sich zugleich, dass die Problematik der leerstehenden, alten Wohnbauten auch auf Ebene der Raumplanung angegangen werden muss.

Die überdimensionierten Bauzonenreserven sind ein bedeutendes Hindernis, wenn es darum geht, die Um- oder Neunutzung von alten Wohnbauten attraktiver zu machen. Es braucht daher eine Raumplanungspolitik, welche die zu grossen und meist auch am falschen Ort gelegenen Bauzonen zurückzont.

Zur Finanzierung dieser Bauzonenverkleinerungen besteht grundsätzlich das Instrument der Mehrwertabschöpfung⁴¹. Bislang wurde dieses Instrument mit Ausnahme von zwei Kantonen (Basel-Stadt und Neuenburg) sowie gewissen Gemeinden im Kanton Bern (z.B. Münsingen) kaum umgesetzt. Allerdings ist es fraglich, in welchem Umfang mit der Mehrwertabgabe zukünftiger Neueinzonungen vergangene zu grosse Einzonungen am falschen Ort wieder zurückgezont werden können. Mit anderen Worten: Die Fehler der zu grossen Bauzonen wurden in der Vergangenheit gemacht. Um hinreichende Rückzonungen vornehmen zu können, reichen die Mittel aus der Mehrwertabgabe für neue Einzonungen nicht. Dennoch stellt die Mehrwertabgabe einen ersten Schritt in die richtige Richtung dar.

Ein wesentlich weitergehender Ansatz zur Lösung des Problems der zu grossen Bauzonen und damit auch zur Erhöhung der Attraktivität, alte Wohnbauten in Dorfkernen wieder vermehrt zu nutzen, stellen anreizorientierte Instrumente der Raumplanung wie zum Beispiel Flächennutzungszertifikate dar (vgl. Gmünder 2010). Mit der Kontingentierung würde das Angebot an überbaubarem aber noch nicht bebautem Boden bei den Flächennutzungszertifikaten global begrenzt und tendenziell zu einem Transfer der Bebauungsrechte über den Verkauf der Zertifikate von der Peripherie an zentralere Standorte führen. Die zu grossen Bauzonen in den Randregionen werden verknappt, wodurch das Bauen auf der grünen Wiese im Vergleich zu vorher weniger attraktiv wird.

⁴¹ Art. 5, Abs. 1 RPG.

Anstelle von Flächennutzungszertifikaten könnte auch eine Zersiedelungsabgabe dazu beitragen, dass Einfamilienhäuser in Neubauzonen am Rande der Siedlungsgebiete im Vergleich zu Umnutzungen an Attraktivität verlieren (vgl. Gmünder 2010): Auf Grundlage des Baulandbesitzes pro m² hätten Grundeigentümer eine jährliche Zersiedelungsabgabe zu entrichten. Ausgangspunkt wären die Bodenflächen innerhalb der Bauzone, wobei der Grundabgabesatz auf Grundlage der Bauzonenfläche pro Einwohner je nach Gemeinde variiert bzw. gewichtet wird. Die Grundeigentümer in Gemeinden, in denen in der Vergangenheit mit der Einzonung von Bauzonen zurückhaltend umgegangen wurde und die eine kompakte Bebauung aufweisen, werden mit einem tieferen Abgabesatz belohnt. Demgegenüber werden Grundeigentümer in Gemeinden mit nur wenig verdichteten Siedlungsstrukturen stärker belastet. Damit ergeben sich zweierlei Arten von direkten Anreizen: Zum einen lohnt es sich, in bereits bebauten Bauzonen das vorhandene Verdichtungspotenzial auch tatsächlich auszunutzen und andererseits wird eine expansive kommunale Bauzonenpolitik mit geringen Nutzungsdichten weniger attraktiv.

Das Problem der zu grossen Bauzonen wird vielerorts erkannt, so auch im Kanton Jura. Eine jüngst durchgeführte Untersuchung zeigt, dass die Baulandreserven insgesamt für mindestens die nächsten 20 Jahre, bzw. für die Ansiedlung von 10'000 bis 16'000 neuen Einwohnern ausreichen (vgl. SAT 2009). Einerseits finden sich die Reserven nicht in Gemeinden, wo eine grosse Nachfrage besteht und andererseits liegen die Parzellen oftmals ausserhalb der Ortschaften und sind mit dem ÖV schlecht erschlossen. Aus Sicht des Kantons werden daher zukünftig Rückzonungen notwendig sein, wobei für die Entschädigung der Grundeigentümer auch hier Einnahmen aus einer Mehrwertabgabe vorgesehen sind.

5.6. Best Practice-Beispiele

Nach der Zusammenstellung der verschiedenen Lösungsansätze werden nachfolgend drei Anwendungsbeispiele aus dem Glarner Hinterland und der Ajoie vorgestellt, die für eine Best Practice stehen dürfen.

5.6.1. Private Initiative ohne finanzielle öffentliche Unterstützung

Das Ferrari-Haus in Schwanden stellt ein Beispiel dafür dar, dass basierend auf privater Initiative alte Gebäude mustergültig renoviert werden können, und ohne dass sie anschliessend aufgrund gestiegener Mieten leer stehen. Vorbildlich war

zudem die Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft, dem Architekten sowie der kantonalen Denkmalpflege und dem Glarner Heimatschutz.

Erbaut wurde das Ferrari-Haus in den 1740er Jahren von den Gebrüdern Jakob und Johann Ulrich Grubenmann (vgl. Region GHS 2003). Ende des 18. Jahrhunderts fand sich in besagtem Gebäude ein Gasthaus. Heute wird das Erdgeschoss durch ein Haushaltswarengeschäft genutzt, welches einst vor vier Generationen als Messerschmiede begann. In den oberen Stockwerken finden sich Wohnungen.

Zwischen 2008 und 2009 liess der Eigentümer das unter Denkmalschutz stehende Haus renovieren. Dabei durfte das Erscheinungsbild der bestehenden Fassade nicht verändert werden. Im Innern bestand ein grösserer Gestaltungsfreiraum. Dieser wurde dahingehend genutzt, um insbesondere die Stockwerkhöhe den heutigen Bedürfnissen anzupassen und damit zu erhöhen; ein Unterfangen, welches dank der grösseren Stockwerkhöhe im ehemaligen Tanzsaal im dritten Obergeschoss möglich war. Die bemalte Deckenkonstruktion des Tanzsaals wurde dabei ebenso fachmännisch restauriert und sichtbar gehalten wie die Dachkonstruktion von 1765. Gleiches geschah so weit wie möglich auch mit den alten Innenwänden. Schliesslich wurde auch ein alter Anbau (an der Ostseite) abgerissen und durch einen modernen Anbau zwecks Wohnnutzung ersetzt (vgl. Fridolin 2009 sowie Abbildung 28).

Abbildung 28: Ferrari-Haus in Schwanden



Quelle: eigene Fotografie

Das Resultat umschreibt der Glarner Heimatschutz wie folgt: „Das grossartige Ferrari-Haus [...], zeitgemäss, formschön, in einer neuen Melodie, mit hoher Wohnqualität“ (vgl. Glarner Heimatschutz 2010, S. 17). Letztlich ist dieses Resultat

tat auch Ausdruck einer guten Zusammenarbeit zwischen den involvierten Akteuren.

5.6.2. Private Initiative mit (finanzieller) öffentlicher Unterstützung

Als Best Practice dürfen auch die Bemühungen des *Service de l'aménagement du territoire (SAT)* des Kantons Jura bezeichnet werden. Er hat das Leerstandsproblem erkannt und sucht nun aktiv nach Lösungen.

Im Jahre 2009 hat der SAT – unterstützt durch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen des Agglomerationsprogramms – ein Pilotprojekt lanciert, welches der Vernachlässigung der Bausubstanz in Ortskernen entgegenwirken soll. Während der Pilotphase von vier Jahren werden in den Gemeinden Porrentruy und Fontenais Renovationen von Gebäuden in den Ortskernen mit bis zu 40'000 CHF unterstützt (wobei die Gemeinden jeweils 25'000 CHF und der Kanton 15'000 CHF bereitstellen). Die Projekthilfe interveniert dabei in der Anfangsphase, wenn ein Projekt ausgearbeitet wird und soll dadurch zu einer Qualitätssteigerung der Projekte beitragen. Sollte sich die Massnahme bewähren, ist eine Ausdehnung auf den ganzen Kanton vorgesehen (vgl. Kanton Jura 2008).

Bis heute wurden allerdings erst zwei Projekte finanziell unterstützt: In Porrentruy und in Fontenais erhielt je ein Projekt die maximale Projekthilfe zugesprochen. Während es sich in Porrentruy um die Renovation eines seit mehreren Jahren leerstehenden Gebäudes in der Altstadt handelt, wurde in Fontenais der Ausbau zweier alter verlassener Scheunen unterstützt. Weitere Projektanträge werden derzeit jedoch geprüft.

Aufgrund der wenigen bisherigen Erfahrungen lässt sich noch nicht beurteilen, ob sich die Massnahme bewähren wird. Die geringe Zahl der bisherigen Anträge wirft die Frage auf, ob die 40'000 CHF als Anreiz nicht ausreichen, damit Renovationen in Ortskernen vollzogen werden. Alternativ könnte die Ursache hierfür auch in einer mangelnden Bekanntheit des Pilotprojekts liegen.

Insgesamt stellt das Pilotprojekt allerdings nur ein Element einer breiter angelegten Strategie zur Wiederbelebung der Ortskerne dar. Um das Interesse am Wohnen in Ortskernen zu wecken und gleichzeitig bauliche Möglichkeiten aufzuzeigen wurde 2006 ein Ideenwettbewerb zur Nutzung zweier Gebäude lanciert. Die Architekturbüros mit den besten Projektskizzen wurden prämiert. Nebst den Ideen erhielt die Bevölkerung somit auch eine Liste von Architekturbüros, welche sich

zur Planung einer Renovation eines alten Hauses im Ortskern eignen (vgl. SAT 2006).

Es darf somit festgehalten werden, dass sich der Kanton Jura bemüht, Lösungen für das Problem der leerstehenden Gebäude in den Ortskernen zu finden. Das Interesse rührt vom Bewusstsein, dass durch die Nutzung des Bestehenden weniger Grünfläche verbraucht und gleichzeitig das kulturelle Erbe bewahrt wird. Gemäss Hornung (2007) liegt das Potenzial der unternutzten Wohnbauten der Dorfzentren des Kantons Jura zwischen 1'300 und 1'800 Wohneinheiten.

Exkurs: Die Rolle von Bau- und Dorfgemeinschaften

In den 1980er Jahren wurden im Glarner Hinterland einige Wohnbau- bzw. Dorfgemeinschaften gegründet, so in Matt, Luchsingen, Engi, Elm, sowie Rüti. 2001 kam noch eine Gemeinschaft in Schwanden hinzu. Ziel dieser Gemeinschaften, welche in der Vergangenheit teilweise auch von der öffentlichen Hand finanziell unterstützt wurden, war und ist die Förderung und Erhaltung von Wohnraum innerhalb der Dörfer des Glarner Hinterlands. In der Folge erwarben diese Wohn- und Dorfgemeinschaften mehrere Immobilien, u.a. auch Gebäude in schlechtem Zustand und renovierten sie. Dabei konnten diese Wohnbaugemeinschaften einen nicht unerheblichen Beitrag zur erfolgreichen Umnutzung leerstehender Wohnbauten leisten. Einige der Gesprächspartner aus dem Kanton Glarus waren der Ansicht, dass die Gemeinschaftsidee zur Bewältigung der Problematik alter Wohnbauten wieder vermehrt praktiziert werden sollte. Allerdings hängt dieser Lösungsansatz sehr stark vom Engagement der involvierten Personen vor Ort ab. Das Problem bei solchen kleinen Gemeinschaften besteht zudem darin, dass das für solche Sanierungen erforderliche Wissen nicht immer in ausreichendem Ausmass vorhanden ist. Im Rahmen der Gespräche wurde daher angeregt, die verschiedenen Gemeinschaften zusammenzuführen, um so auch professionellere Strukturen entstehen zu lassen.

6. Rückbaumöglichkeiten

Die Begehungen vor Ort in den beiden Beispielregionen haben aufgezeigt, dass sich unter den leerstehenden Wohnbauten mitunter auch Liegenschaften befinden, die über keinerlei Neu- oder Umnutzungspotenzial verfügen. Für diese Art von Liegenschaften stellt sich damit die Frage nach den Rückbaumöglichkeiten.

6.1.1. Direkte Eingriffe

Der Rückbau von Liegenschaften erfolgt in der Schweiz meist in Kombination mit Ersatzneubauten, vorab in Agglomerationen. In peripheren Gebieten mit leerstehenden Wohnbauten ist der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Ersatzneubauten vielfach aber nicht gegeben. Einige der im Rahmen der Begehungen angetroffenen Wohnbauten befinden sich in einem bereits fortgeschrittenen Degradationszustand und sind am Zerfallen. Während der Zerfall von (Ökonomie)Bauten ausserhalb der Bauzonen häufig zu beobachten ist, so beeinträchtigen zerfallende Wohnbauten innerhalb der Siedlungsgebiete bzw. Bauzone das Ortsbild und sind mit negativen Auswirkungen (Externalitäten) auf die übrigen, intakten Liegenschaften verbunden (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Leerstehende Liegenschaft mit „Rückbaupotenzial“ in Chevenez



Quelle: eigene Fotografie

Wie kann diesem Prozess begegnet werden und wie lässt sich ein entsprechender Rückbau einleiten? Seitens der Gemeinden kann bei solchen Wohnbauten bislang erst eingegriffen werden, wenn die Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist und das Gebäude einzustürzen droht. Erst dann ist der Liegenschaftsbesitzer verpflichtet, entsprechende Massnahmen zu ergreifen (vgl. Abbildung 30). Allerdings beeinträchtigen auch nicht direkt vom Einsturz bedrohte Bauten das Ortsbild. In diesem Falle ist der Handlungsrahmen für die Gemeinden mittels polizeirechtlicher Instrumente gering.

Als weitere Option im Sinne direkter Eingriffe könnten die Gemeinden diese Liegenschaften erwerben und einen anschliessenden Rückbau – mit oder ohne anschliessendem Ersatzneubau – vornehmen. Allerdings sind dieser Option angesichts des meist geringen finanziellen Spielraums dieser Gemeinden enge Grenzen gesetzt.

Abbildung 30: Rückbau mit anschliessender Gartennutzung in Vendlincourt



Quelle: eigene Fotografie

6.1.2. Anreize für einen Rückbau

Anstelle direkter Eingriffe durch die öffentliche Hand bestehen jedoch Ansätze, gezielte Anreize für die Grundeigentümer der in Frage kommenden Liegenschaften für einen Rückbau zu schaffen. Ein solcher Ansatz stellt die Abrissprämie für alte Wohnbauten dar. Anstatt eine Liegenschaft zu erwerben und den Rückbau selbst vorzunehmen, bietet die öffentliche Hand dem Grundeigentümer einen finanziellen Anreiz, den Rückbau vorzunehmen. Der Boden verbleibt dabei im Besitz des (privaten) Grundeigentümers und kann zu einem späteren Zeitpunkt auch neu überbaut werden. Nebst einer direkten Abrissprämie sind auch Instrumente wie Zinsvergünstigungen im Falle anschliessender Ersatzbauten oder Steuerabzüge denkbar.

Erste Beispiele in der Schweiz hierfür finden sich im Kanton St. Gallen. Seit 2010 gibt es in der Gemeinde Niederhelfenschwil das Instrument der Abrissprämie für leerstehende Bauten und Anlagen auf dem Gemeindegebiet. Bei diesem, vorderhand auf fünf Jahre befristeten Instrument übernimmt die Gemeinde bis zu einem Maximalbetrag von 20'000 CHF die Hälfte der Abbruch- und Entsorgungskosten.

Bezweckt werden mit der Prämie die Schaffung neu überbaubarer Grundstückflächen sowie die Förderung der inneren Verdichtung. Gleichzeitig soll das Ortsbild aufgewertet werden. Indirekt verspricht man sich von der Abrissprämie auch, dass neue Investitionen ausgelöst werden und die lokale Wirtschaft davon profitieren kann (vgl. Niederhelfenschwil 2009a und 2009b).

Zur Finanzierung einer solchen Abrissprämie kämen beispielsweise Mittel aus der Grundstückgewinnsteuer, aus der Abgabe von Land unter Baurechtszins oder aber aus der Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe auf Neueinzonungen in Frage. Im Falle der Gemeinde Niederhelfenschwil wird die Abbruchprämie mit Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer finanziert. Im Rahmen der Fachgespräche mit Vertretern aus dem Glarner Hinterland wurde verschiedentlich auch darauf hingewiesen, dass sich ein allfälliges Rückbauinstrument wie auch finanzielle Anreize zur Neu- und Umnutzung alter Wohnbauten mit Einnahmen aus den Wasserzinsen finanzieren liessen.

Ein anderer, in der Praxis noch nicht umgesetzter Lösungsansatz wäre in Kombination mit einem Flächennutzungszertifikatesystem (vgl. Gmünder 2010) denkbar. Der Verkauf von Zertifikaten, hervorgehend aus einem Grundstück, das bereits bebaut ist, bedingt einen entsprechenden Rückbau und somit die Schaffung von Freiflächen. Bei entsprechend hohen Zertifikatspreisen auf dem Markt für Flächennutzungszertifikate bestünde für die Eigentümer solcher Liegenschaften ein starker Anreiz, ihre Zertifikate zu verkaufen, da diese angesichts der Nichtnutzung bzw. des Leerstands der Liegenschaft keine „Rendite“ abwerfen. Mit dem Erlös oder einem Teil davon aus dem Verkauf der Zertifikate könnte dann im Sinne Zweckbindung der Rückbau finanziert werden.

7. Schlussfolgerungen und Ausblick

Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung besteht in der Abklärung der grundsätzlichen Möglichkeiten, ob und wie sich alte, unternutzte Wohnbauten insbesondere an peripheren Standorten neuen Nutzungsformen zuführen lassen. Die Analyse dieser explorativen Studie anhand der beiden Beispielregionen Glarner Hinterland und Ajoie zeigt auf, dass nebst der rückläufigen Wirtschaftsentwicklung und der damit verbundenen Abwanderung häufig eine verfehlte Raumplanungspolitik der Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonenreserven zur Leerstandsproblematik alter Wohnbauten beitragen. Gleichwohl besteht aber auch auf Ebene der Markttransparenz bei alten Liegenschaften sowie bezüglich der Wahrnehmung des

Heimat- und Denkmalschutzes Handlungsbedarf. Die Gründe sind damit vielschichtig und komplex, weswegen keiner der diskutierten Lösungsansätze für sich allein den Königsweg darstellt. Es braucht daher einen Instrumentenmix, der im Sinne eines stufenweisen Vorgehens dazu beitragen kann, die Um- und Neunutzung alter Wohnbauten zu fördern.

Es ist zu beachten, dass die vorgeschlagenen Lösungsansätze politisch einen ausgesprochenen Querschnittscharakter haben. Nebst dem strategischen Handlungsrahmen, der im Sinne einer erweiterten „Wohnungs- und Standortpolitik“ zu verstehen ist, sind es vor allem die Raumordnungspolitik bzw. die Raumplanung selbst, wo die vorgeschlagenen Ansätze einzuordnen wären. Bezüglich der Trägerebene bieten sich als Akteure in erster Linie Kantone und Gemeinden an, unterstützt durch den Bund.

Im einzelnen lassen sich auf übergeordneter Ebene mit einem mittel- bis längerfristigen Zeithorizont folgende Strategien zur Unterstützung der Neu- oder Umnutzung ableiten:

- Nachhaltige Verbesserung der *Standortqualität* und Standortfaktoren mit besonderer Bedeutung für die Funktion Wohnen. Dazu gehört beispielsweise insbesondere auch die Verbesserung der Erreichbarkeit. Diese Aufgaben sind auf Kantonsebene anzusetzen, wobei die Gemeinden ebenfalls direkt einzubeziehen sind.
- Positionierung als *Wohnstandort* und Fokussierung auf bestimmte *Zielgruppen*. Im Rahmen einer Ausrichtung als (primärer) Wohnstandort drängt sich für Randregionen mit grossem naturräumlichem Potenzial eine Fokussierung auf innerkantonale Pendler sowie Personen im dritten Lebensabschnitt auf. Auch dieser Ansatz wäre wiederum auf kantonaler Ebene im Verbund mit den Gemeinden einzuordnen.

Mit Blick auf einen kürzerfristigen Zeithorizont lassen sich verschiedene Massnahmen nennen, die vornehmlich auf regionaler Ebene zu ergreifen wären, wobei hier der Bund im Sinne von Pilotprogrammen im Rahmen der bestehenden Fördermassnahmen (zum Beispiel Agglomerationsprogramm, NRP) unterstützend wirken könnte, indem er subsidiär gewisse Mittel, sei es im Rahmen der Raumentwicklungspolitik oder Wohnbaupolitik, zur Verfügung stellt.

- Aufbau einer regionalen *Handels- und Informationsplattform* für alte, leerstehende Liegenschaften. Die Kantone in Kooperation mit den Ge-

meinden als unabhängige Betreiber einer solchen Plattform könnten einerseits so zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Marktes für diese Art von Liegenschaften beitragen und andererseits spezifisches Wissen im Umgang mit Sanierungen fördern.

- Verbesserung der *Aussenwahrnehmung* und Kooperation mit dem *Heimat- und Denkmalschutz*. Hier bieten sich Informationskampagnen an, die aufzeigen, dass sich auch mit schützerischen Auflagen gute Umnutzungslösungen in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft finden lassen.
- *Schaffung von Anreizmechanismen* zur Investition in alte Wohnbauten. Die Palette solcher Anreize von direkten Zuschüssen über die Beeinflussung der Transaktionskosten bei Handänderungen bis hin zur Verrechnung verursachergerechter Erschliessungsabgaben ist in Abhängigkeit der Auswirkungen auf die Finanzsituation der Gebietskörperschaften zu prüfen und kann unterstützend eingesetzt werden.

Bei den *raumplanerischen Massnahmen* ist wiederum von einem längeren Zeithorizont auszugehen. Gleichwohl stellen die raumplanerischen Instrumente wohl einen der wirksamsten Ansätze zur Lösung des Problems alter, unternutzter Wohnbauten dar. In anderen Worten: Der Treiber „überdimensionierte Bauzonenreserven“ muss unabhängig von den anderen Lösungsansätzen angegangen werden. Damit kommt den Instrumenten auf Ebene der Raumplanung eine Schlüsselrolle zu. Dazu gehört die konsequente Umsetzung der Mehrwertabschöpfung, um so bis zu einem gewissen Grad Bauzonenverkleinerungen finanzieren zu können. In Ergänzung dazu bieten sich zur Förderung der Neu- und Umnutzung alter Wohnbauten innerhalb der Siedlungskerne als anreizorientierte Massnahmen einerseits Flächennutzungszertifikate oder andererseits Flächennutzungsabgaben in Form einer Zersiedelungsabgabe an. Als Trägerebene dieser raumplanerischen Instrumente ist nebst dem Kanton jedoch auch die Bundesebene zu berücksichtigen.

Mit Blick auf den *Rückbau* von alten Wohnbauten, die sich keiner Neu- oder Umnutzung zuführen lassen, stellt die Abrissprämie einen interessanten Ansatz dar. Als Trägerebene käme dabei sowohl die Gemeinde wie beim aufgeführten Beispiel bei der Gemeinde Niederhelfenschwil als auch der Kanton in Frage. Bezüglich der Finanzierung wären die verschiedenen Möglichkeiten zur Äufnung eines entsprechenden Fonds fallweise zu prüfen.

Die Zusammenstellung der verschiedenen Lösungsansätze deutet darauf hin, dass im Umgang mit alten, unternutzten Wohnbauten in Randregionen durchaus ein gewisser Handlungsspielraum besteht. Diese Lösungsansätze, die sich im Rahmen der explorativen Untersuchung anhand der beiden Beispielregionen herauskristallisiert haben, wie das Ferrari-Haus oder das Programm des Kantons Jura zur Renovation von alten Bauten in Ortskernen als Best Practice-Beispiele, lassen den Schluss zu, dass sich die eingangs dieser Arbeit gestellte Hypothese grundsätzlich bestätigen lässt: Unter Anwendung geeigneter Massnahmen lassen sich in ländlichen, peripheren Regionen brachliegende Wohn- und Nutzungspotenziale von Wohnbauten besser nutzen, um so dem Zerfall des Orts- bzw. Landschaftsbildes entgegenzuwirken. Allerdings besteht nach wie vor ein sehr grosser Handlungsbedarf, der mit den bisherigen Massnahmen oder Best Practices bislang nur unzureichend angegangen wurde.

Die Haupteckkenntnisse dieser Arbeit zeigen damit auf, dass es nach einer ersten Zusammenstellung und Übersicht der verschiedenen Ansätze weiterer Anstrengungen bedarf, um das Problem anzugehen. Hierfür drängt sich eine exemplarische Vertiefung der Lösungsansätze auf, sei es auf übergeordneter Ebene oder spezifisch für das eine oder andere Instrument in einer der beiden Beispielregionen. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass es kein Patentrezept zur Bewältigung des Problems leerstehender, alter Wohnbauten gibt. Vielmehr muss in Abhängigkeit der Situation vor Ort spezifisch ein Lösungskonzept erarbeitet werden.

Literaturverzeichnis

ARE – Bundesamt für Raumentwicklung (2008): *Bauzonenstatistik Schweiz 2007: Resultate der Statistik und der Analysen nach Kantonen*, Bern

Axpo (2010): *Zukunft Wasserkraft – Linthal 2015*, Kraftwerke Linth-Limmern AG, Baden.

Beer-Tóth, Krisztina, Christian Schubarth & Selina Bleuel (2009): *Residentielle Ökonomie in der Schweiz. Welche Chancen für die Regionalentwicklung?* In: Egli, Hannes (Hrsg.): *Forschen für die Neue Regionalentwicklung*. Tagungsband, Hochschule Luzern.

Besson, Roger & Patrick Rérat (2005): *Ceux qui arrivent, ceux qui partent... : origines et destinations des flux résidentiels dans le canton du Jura entre 1995 et 2000*, Actes de la Société jurassienne d'émulation, S. 313-338.

BFS – Bundesamt für Statistik (2004): *Eidgenössische Volkszählung 2000 – Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse*, Neuchâtel.

BFS – Bundesamt für Statistik (2005): *Arealstatistik Schweiz: Zahlen – Fakten – Analysen*, Neuchâtel.

BFS – Bundesamt für Statistik (2007a): *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2005-2050, Kanton Glarus*, Neuchâtel.

BFS – Bundesamt für Statistik (2007b): *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2005-2050, Kanton Jura*, Neuchâtel.

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (1991a): *Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse. Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt?* Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 20, Bern.

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (1991b): *Le devenir de l'habitat rural. Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation*. Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 48, Bern.

Commune de Porrentruy (2009): *Plan d'aménagement local, Projet de ville, Version 503, Oktober 2009*, Porrentruy.

Credit Suisse (2009): *Standortqualität: Welche Region ist die attraktivste?* Swiss Issues Regionen, Zürich.

Credit Suisse (2010a): *Standortqualität 2010 - Bilanz nach einer Phase intensiven Steuerwettbewerbs*, Research News, Zürich.

Credit Suisse (2010b): *Swiss Issues Immobilien: Immobilienmarkt 2010 – Fakten und Trends*, Zürich.

Ecoplan & Fahrländer Partner (2007): *EFICAS. Langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt*. Studie im Auftrag der Pensimo Management AG, Zürich.

ESTV – Eidgenössische Steuerverwaltung (2009): *Die Handänderungssteuer, Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2010*, Bern.

Frey, René L. (2008): *Starke Zentren – Starke Alpen. Wie sich die Städte und ländlichen Räume der Schweiz entwickeln können*. Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich.

Fröhlich, Philipp, Martin Tschopp & Kay W. Axhausen (2005): *Entwicklung der Erreichbarkeit der Schweizer Gemeinden: 1950-2000*. Raumforschung und Raumordnung, 64 (6) 385-399.

Fridolin (2009): *Umbau Wohn- und Geschäftshaus Messer – Haushalt – Geschenke FERRARI Schwanden*, 25.06.2009.

Glarner Heimatschutz (2010): *Jahresbericht 2009/2010*, Mollis.

Gmünder, Markus (2010). *Raumplanung zwischen Regulierung und Markt. Eine ökonomische Analyse anreizorientierter Instrumente in der Raumplanung*. Rüegger Verlag, Zürich/Chur.

Haag, Heidi (2006): *Massgeschneiderte Lösungen im Zweitwohnungsbau*. Raum & Umwelt. VLP-ASPAN, Januar 2006.

Hasler, Paul Dominik (2010): *Hilfe zur Selbsthilfe: Die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt*. Collage, 1/10.

Hornung, Daniel (2007): *Structure et potentiel du parc immobilier et de logements dans les zones centres du canton du Jura*, Rapport à l'intention du Service de l'aménagement du territoire de la République et du canton du Jura, Bern.

IRL – Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (2003): *Siedlungsentwicklung Schweiz. Entwicklung – Situation – Trends*. Werkstattbericht, Zürich.

Kanton Glarus (2010a): *Standortentwicklungsstrategie (SES) – Strategiekcheck 2010*, 23. Februar 2010, Glarus.

Kanton Glarus (2010b): *Energie-Förderprogramm Kanton Glarus 2010*, Beschluss vom 15. Januar 2010 des Departementes Bau und Umwelt, Glarus.

Kanton Jura (2005): *5^e Programme de développement économique (2005-2010)*, Message du Gouvernement au Parlement, Februar 2005.

Kanton Jura (2008): *Programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens, Programme du projet-pilote à Porrentruy*, Message du gouvernement au parlement, 01.04.2008, Delémont.

Kanton Jura (2010): *Programme d'encouragement des investissements dans le domaine de l'énergie, Subventions 2010*, Delémont.

Niederhelfenschwil (2009a): *Reglement zur Förderung des Abbruchs leerstehender Altbauten*, 4. Juni 2009.

Niederhelfenschwil (2009b): *Bericht des Gemeinderats vom 4. Juni 2009 zum Vernehmlassungsentwurf des Reglements zur Förderung des Abbruchs leerstehender Altbauten*.

NZZ (2003): *Sanierungsfall mit ansteckender Lebenskraft – Rüti im Kanton Glarus auf dem Weg der kleinen Schritte*, 28. August 2003.

NZZ (2004): *„Zweiter Atem“ für den Kanton Jura – Nicht unumstrittenes Projekt zur Attraktivitätssteigerung*, 13. Mai 2004.

Region GHS (2003): *Reihenhaus, Villa und Altersheim - Von der Vielfalt der Wohnbauten in Schwanden*, Diesbach.

SAT – Service de l'aménagement du territoire (2009): *Eclairages sur les zones à bâtir destinées à l'habitat*, Delémont.

Schuler, Martin, Pierre Dessemontet & Dominique Joye (2005): *Eidgenössische Volkszählung 2000: Die Raumgliederungen der Schweiz*, Neuchâtel.

Seco – Staatssekretariat für Wirtschaft (2009): *Die Lage auf dem Arbeitsmarkt – Dezember 2008*, 8. Januar 2009, Bern.

Theler, Luzius (2010): *Solides Verhältnis zum Bodeneigentum – Warum sich der Kanton Wallis mit raumplanerischen Vorgaben der Eidgenossenschaft schwertut*, Artikel in der NZZ vom 21.04.2010.

Von Arx, Rolf, Jürg Davatz & August Rohr (2005): *Industriekultur im Kanton Glarus. Streifzüge durch 250 Jahre Geschichte und Architektur*. Südostschweiz Buchverlag, Chur.

Weber, Gabriel (2008): *Altersgruppe 50+ als Chance für Glarus Süd*, Projektskizze der Region Glarner Hinterland-Sernftal, Haslen.

Wüest & Partner (1997-2010): *Immo-Monitoring 1997-2010*, Zürich.

Anhang A.1 – Tabellen

Tabelle 1: Liste der durchgeführten Fachgespräche für das Glarner Hinterland

Name	Institution	Funktion	Datum
Beglinger, Fridolin	Glarner Heimatschutz	Präsident	03.06.2010
Elmer, Stefan	Kanton Glarus, Kontaktstelle für Wirtschaft	Standortentwickler	25.06.2010
Glarner, Fridolin	Verkaufswilliger Immobilienbesitzer	-	27.07.2010
Grünenfelder, Jürg	Remax Glarnerland	Immobilienhändler	27.07.2010
Hans, Pierrot	Kanton Glarus, Fachstelle für Denkmalpflege und Ortsbildschutz	Denkmalschützer	27.07.2010
Marti, Kaspar	Gemeinde Glarus Süd	Gemeinderat	24.06.2010
	Architekturbüro Hauser + Marti AG	Architekt	
Schindler, Alfred	Pensionskasse des Kantons Glarus	Geschäftsstellenleiter	22.07.2010
Sibler, Philipp	Gemeinde Linthal	Gemeindeschreiber	25.06.2010
Stocker, Peter	Kanton Glarus, Departement Bau und Umwelt, Hauptabteilung Hochbau	Leiter Fachstelle für Raumentwicklung, Kantonsplaner	25.06.2010
Vögeli, Matthias	Gemeinde Rüti	Gemeinderatspräsident	24.06.2010
Weber, Gabriel	Region GHS (Glarner Hinterland - Sernftal)	Sekretär	24.06.2010
Wrona, Sonja	Verkaufswillige Immobilienbesitzerin	-	27.07.2010
Zopfi, Hansruedi	Glarner Kantonalbank	Geschäftsführer Filiale Schwanden	24.06.2010

Tabelle 2: Liste der durchgeführten Fachgespräche für den Bezirk Porrentruy

Name	Institution	Funktion	Datum
Berbier, Sophie	Kanton Jura, Service de l'économie	Responsable du secteur du logement	30.06.2010
Beuret, Alain	Canton du Jura, Service de l'aménagement du territoire	Architecte-urbaniste	30.06.2010
Chapuis, Bernard	Commune de Haute-Ajoie	Responsable de l'aménagement du territoire	30.06.2010
Choffat, Edouard	Canton du Jura, Service de l'aménagement du territoire	Chargé de projets	30.06.2010
Corbat, Bernard	Commune de Vendlincourt	Maire	30.06.2010
Daucourt, Georges	Patrimoine jurassienne	Secrétaire	03.06.2010
Frossard, Christian	Banque Cantonale du Jura, Service juridique et financements spéciaux	Fondé de pouvoir	01.07.2010
Gogniat, Jean-Louis	Juraimmobilier	Directeur	03.06.2010
Guenat, Gérard	Commune de Porrentruy	Maire	01.07.2010
	Syndicat intercommunal du district de Porrentruy	Président	
Janel, Pascal	Commune de Porrentruy, Service des travaux publics	Architecte-urbaniste, chargé de promotion du projet-pilote	01.07.2010
Rérat, Patrick	Université de Neuchâtel, Institut de géographie, Groupe de recherche en économie territoriale	Chargé d'enseignement et de recherche	10.06.2010
Voisard, Antoine	Patrimoine jurassienne	Président	01.07.2010

Tabelle 3: Gemeinden des Glarner Hinterlandes und des Bezirks Porrentruy⁴² nach Gemeindetyp

Gemeindetyp	Glarner Hinterland	Bezirk Porrentruy
Industrielle und tertiäre Gemeinden	Engi Linthal Luchsingen Mitlödi Rüti (GL) Schwanden (GL)	Alle Boncourt Cornol Courgenay Porrentruy Vendlincourt
Agrar-gemischte Gemeinden	Matt	Basse-Allaine Bonfol Bure Coeuve Courchavon Fahy Grandfontaine Haute-Ajoie La Baroche Lugnez
Ländliche Pendlergemeinden	Betschwanden Haslen Schwändi Sool	Bressaucourt Courtedoux Dampfreux Fontenais
Agrarische Gemeinden	Elm	Beurnevésin Clos du Doubs Rocourt
Touristische Gemeinden	Braunwald	
Quelle: Bundesamt für Statistik		

⁴² Die vier auf 2009 durch Fusionen entstandenen Gemeinden fassten folgende alte Gemeinden zusammen: Buix, Courtemaîche und Montignez fusionierten zur Gemeinde Basse-Allaine, Epauvilliers, Epiquerez, Montenol, Montmelon, Ocourt, Saint-Ursanne und Seleute zur Gemeinde Clos du Doubs, Chevenez, Damvant, Réclère und Roche-d'Or zur Gemeinde Haute-Ajoie, sowie Asuel, Charmoille, Fregécourt, Miécourt und Pleujouse zur Gemeinde La Baroche.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung im Glarner Hinterland, 1991-2008

Gemeinde	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2008
Betschwanden	155	177	174	175	173	176	178	184	191	191
Braunwald	442	478	472	465	435	400	375	362	346	338
Elm	805	831	866	841	809	756	749	721	694	641
Engi	708	713	743	708	713	661	645	665	632	641
Haslen	1'038	1'082	1'115	1'138	1'112	1'085	1'051	1'065	1'061	1'045
Linthal	1'393	1'400	1'402	1'392	1'312	1'210	1'157	1'147	1'139	1'137
Luchsingen	1'328	1'435	1'433	1'337	1'215	1'174	1'156	1'136	1'131	1'137
Matt	427	432	434	426	402	392	376	386	383	368
Mitlödi	1'032	1'076	1'121	1'093	1'081	1'030	1'062	1'053	1'031	1'010
Rüti (GL)	493	538	554	504	486	417	411	354	346	330
Schwanden (GL)	2'584	2'617	2'617	2'621	2'610	2'586	2'571	2'447	2'418	2'426
Schwändi	378	373	387	418	413	397	398	421	422	454
Sool	270	289	286	277	291	304	303	297	302	288
Glarner Hinterland	11'053	11'441	11'604	11'395	11'052	10'588	10'432	10'238	10'096	9'986
Quelle: Bundesamt für Statistik, ESPOP										

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Porrentruy, 1991-2008

Gemeinde	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2008
Alle	1'511	1'497	1'528	1'533	1'557	1'606	1'647	1'660	1'704	1'728
Basse-Allaine	1'414	1'425	1'409	1'407	1'391	1'361	1'344	1'378	1'356	1'335
Beurnevésin	164	157	147	170	167	166	166	156	155	152
Boncourt	1'474	1'439	1'431	1'382	1'356	1'366	1'343	1'324	1'293	1'307
Bonfol	824	846	812	764	738	706	695	669	680	666
Bressaucourt	382	394	408	374	400	368	387	404	422	416
Bure	702	710	692	707	704	708	686	678	688	681
Clos du Doubs	1'378	1'452	1'463	1'356	1'343	1'426	1'379	1'338	1'299	1'309
Coeuve	587	611	656	654	655	646	634	649	689	680
Cornol	781	829	847	816	809	814	851	864	866	864
Courchavon	284	308	314	300	294	302	295	298	298	297
Courgenay	2'096	2'122	2'122	2'143	2'140	2'115	2'135	2'129	2'148	2'131
Courtedoux	762	773	743	752	763	762	764	758	741	732
Damphreux	156	156	165	167	180	173	171	173	165	168
Fahy	428	449	438	451	418	376	382	398	372	380
Fontenais	1'206	1'195	1'191	1'264	1'266	1'283	1'269	1'278	1'271	1'251
Grandfontaine	338	343	339	357	347	341	349	346	352	354
Haute-Ajoie	1'082	1'064	1'040	1'032	1'022	1'069	1'076	1'020	1'016	993
La Baroche	1'276	1'260	1'285	1'254	1'237	1'241	1'216	1'225	1'187	1'194
Lugnez	227	231	242	234	219	224	221	215	217	214
Porrentruy	6'684	6'928	7'058	6'741	6'758	6'739	6'607	6'633	6'564	6'626
Rocourt	156	155	150	155	161	148	156	148	147	152
Vendlincourt	589	583	564	558	556	561	554	563	569	553
Bezirk Porrentruy	24'501	24'927	25'044	24'571	24'481	24'501	24'327	24'304	24'199	24'183
Quelle: Bundesamt für Statistik, ESPOP										

Tabelle 6: Wirtschaftsstruktur im Glarner Hinterland, 2008

Gemeinde	Arbeitsstätten				Beschäftigte				Vollzeitäquivalente*			
	Primär	Sekundär	Tertiär	Total	Primär	Sekundär	Tertiär	Total	Primär	Sekundär	Tertiär	Total
Betschwanden	2	0	9	11	5	0	24	29	3	0	13	16
Braunwald	14	4	31	49	35	14	190	239	21	14	161	196
Elm	49	8	32	89	122	56	204	382	80	50	153	282
Engi	20	11	20	51	45	97	92	234	26	83	70	179
Haslen	11	14	20	45	23	95	65	183	15	85	52	152
Linthal	25	17	41	83	65	150	179	394	43	142	140	325
Luchsingen	16	10	26	52	39	24	125	188	26	21	94	141
Matt	18	5	15	38	47	87	50	184	32	83	30	145
Mitlödi	13	17	35	65	37	412	160	609	22	385	127	543
Rüti (GL)	9	2	7	18	22	2	20	44	15	2	15	32
Schwanden (GL)	15	41	93	149	44	1'263	562	1'869	31	1'191	431	1'653
Schwändi	6	3	8	17	17	7	18	42	10	7	12	28
Sool	9	1	5	15	20	5	14	39	11	5	9	25
Glarner Hinterland	207	133	342	682	521	2'212	1'703	4'436	333	2'068	1'309	3'710

* gerundete Werte

Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Betriebszählung (BZ)

Tabelle 7: Wirtschaftsstruktur im Bezirk Porrentruy, 2008

Gemeinde	Arbeitsstätten				Beschäftigte				Vollzeitäquivalente*			
	Primär	Sekundär	Tertiär	Total	Primär	Sekundär	Tertiär	Total	Primär	Sekundär	Tertiär	Total
Alle	18	26	55	99	62	810	274	1'146	49	781	223	1'053
Basse-Allaine	39	13	27	79	164	219	96	479	95	213	79	386
Beurnevésin	9	0	6	15	27	0	9	36	18	0	6	24
Boncourt	13	19	66	98	61	937	415	1'413	32	747	326	1'106
Bonfol	17	11	18	46	41	145	73	259	32	135	54	221
Bressaucourt	9	3	8	20	20	12	11	43	15	12	9	35
Bure	11	9	15	35	30	31	115	176	27	29	87	142
Clos du Doubs	74	12	46	132	227	173	349	749	166	167	263	596
Coeuve	16	9	12	37	54	56	49	159	33	53	38	125
Cornol	12	18	26	56	35	325	88	448	27	317	74	417
Courchavon	6	8	8	22	22	127	29	178	14	124	25	163
Courgenay	31	37	61	129	83	465	285	833	58	439	236	734
Courtedoux	11	7	13	31	32	113	43	188	22	108	36	166
Damphreux	9	2	9	20	25	5	27	57	20	4	23	47
Fahy	17	13	14	44	39	64	89	192	26	61	74	161
Fontenais	15	13	19	47	43	39	74	156	32	36	56	123
Grandfontaine	16	9	10	35	44	36	37	117	33	31	30	95
Haute-Ajoie	41	6	21	68	122	413	92	627	99	405	69	574
La Baroche	50	18	33	101	115	125	254	494	83	118	185	386
Lugnez	9	3	2	14	29	26	2	57	23	25	2	49
Porrentruy	17	108	407	532	48	1'933	3'734	5'715	34	1'887	2'901	4'823
Rocourt	10	0	2	12	29	0	7	36	21	0	4	25
Vendlincourt	11	10	16	37	30	139	35	204	25	132	24	181
Bezirk Porrentruy	461	354	894	1'709	1'382	6'193	6'187	13'762	893	5'824	4'824	11'631

* gerundete Werte

Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Betriebszählung (BZ)

Tabelle 8: Pendlerstruktur im Glarner Hinterland, 2000

	Zupendler		Wegpendler		Pendlersaldo
	absolut	in %	absolut	in %	absolut
Glarner Unterland	840	82,3	1'679	80,0	-839
Linthgebiet	48	4,7	87	4,1	-39
Sarganserland	36	3,5	16	0,8	20
March	33	3,2	48	2,3	-15
Andere MS-2000-Gemeinden (4)	26	2,5	41	2,0	-15
Pfannenstiel	11	1,1	13	0,6	-2
Zimmerberg	10	1,0	25	1,2	-15
Zürich	9	0,9	129	6,1	-120
Winterthur	2	0,2	6	0,3	-4
Chur	1	0,1	6	0,3	-5
Liechtenstein	1	0,1	2	0,1	-1
Glattal-Furtal	1	0,1	16	0,8	-15
St.Gallen	1	0,1	5	0,2	-4
Zürcher Oberland	1	0,1	15	0,7	-14
Uri	1	0,1	4	0,2	-3
Italien	0	0,0	1	0,1	-1
Deutschland	0	0,0	1	0,1	-1
Limmattal	0	0,0	5	0,2	-5
Total	1'021	100,0	2099	100,0	-1'078

Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Volkszählung (VZ)

Tabelle 9: Pendlerstruktur im Bezirk Porrentruy, 2000

	Zupendler		Wegpendler		Pendlersaldo
	absolut	in %	absolut	in %	absolut
Frankreich	2'055	59,0	11	0,6	2'044
Delémont	1'175	33,8	1'236	63,7	-61
Franches-Montagnes	137	3,9	56	2,9	81
Moutier	40	1,1	137	7,1	-97
Andere Bezirke (4)	32	0,9	53	2,7	-21
Biel	7	0,2	35	1,8	-28
Courtelary	6	0,2	16	0,8	-10
La Chaux-de-Fonds	5	0,1	16	0,8	-11
Kanton Genf	5	0,1	15	0,8	-10
Neuchâtel	4	0,1	30	1,5	-26
Boudry	3	0,1	7	0,4	-4
Kanton Basel-Stadt	2	0,1	158	8,1	-156
Bern	2	0,1	23	1,2	-21
Lebern	2	0,1	17	0,9	-15
Arlesheim	2	0,1	45	2,3	-43
Rheinfelden	1	0,0	5	0,3	-4
La Sarine	1	0,0	11	0,6	-10
Lausanne	1	0,0	16	0,8	-15
Deutschland	1	0,0	0	0,0	1
Andere Staaten	0	0,0	4	0,2	-4
Liestal	0	0,0	5	0,3	-5
Dorneck	0	0,0	8	0,4	-8
Thierstein	0	0,0	11	0,6	-11
Laufen	0	0,0	15	0,8	-15
Zürich	0	0,0	10	0,5	-10
Total	3'481	100,0	1'940	100,0	1'541

Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Volkszählung (VZ)

Tabelle 10: Arbeitslosenquote im Glarner Hinterland, 2000 und 2008

Gemeinde	2000	2008	Gemeinde	2000	2008
Betschwanden	0.6%	5.7%	Matt	0.7%	0.6%
Braunwald	0.3%	0.6%	Mitlödi	1.4%	1.5%
Elm	0.2%	0.3%	Rüti (GL)	0.9%	-
Engi	0.4%	1.0%	Schwanden (GL)	1.0%	1.2%
Haslen	0.5%	0.7%	Schwändi	1.1%	1.4%
Linthal	0.3%	-	Sool	0.0%	1.6%
Luchsingen	0.9%	0.9%			

Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft (seco), Arbeitsmarktstatistik

Tabelle 11: Arbeitslosenquote im Bezirk Porrentruy, 2000 und 2008

Gemeinde	2000	2008	Gemeinde	2000	2008
Alle	2.1%	2.8%	Fahy	1.2%	2.4%
Asuel	0.3%	1.7%	Fontenais	2.2%	3.1%
Beurnevésin	0.0%	2.8%	Fregécourt	2.8%	2.0%
Boncourt	1.7%	3.3%	Grandfontaine	3.6%	2.1%
Bonfol	1.6%	3.1%	Lugnez	1.5%	2.0%
Bressaucourt	2.4%	2.1%	Miécourt	0.7%	0.6%
Buix	1.3%	1.3%	Montenol	1.1%	6.3%
Bure	1.1%	1.3%	Montignez	2.2%	2.9%
Charmoille	1.4%	1.4%	Montmelon	1.0%	2.7%
Chevenez	1.8%	2.6%	Ocourt	1.6%	0.6%
Coeuve	1.0%	2.1%	Pleujouse	0.6%	1.7%
Cornol	2.1%	3.1%	Porrentruy	3.0%	3.9%
Courchavon	2.1%	2.3%	Réclère	1.6%	2.4%
Courgenay	1.8%	3.3%	Roche-d'Or	0.6%	0.0%
Courtedoux	1.3%	0.9%	Rocourt	0.3%	0.8%
Courtemaîche	1.8%	3.1%	Seleute	0.8%	0.8%
Dampfreux	1.3%	1.8%	St-Ursanne	1.5%	3.9%
Damvant	0.7%	1.0%	Vendlincourt	2.1%	1.6%

Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft (seco), Arbeitsmarktstatistik

Tabelle 12: Entwicklung des Wohngebäudebestandes im Glarner Hinterland, 1990-2009

Gemeinde	Reine Wohngebäude			Wohngebäude mit Nebennutzung		
	1990	2000	2009	1990	2000	2009
Betschwanden	75	82	84	3	6	9
Braunwald	262	277	326	19	27	17
Elm	284	294	339	26	54	58
Engi	350	342	375	13	34	37
Haslen	404	444	470	29	30	33
Linthal	304	340	412	58	43	24
Luchsingen	462	499	539	31	32	27
Matt	195	207	245	26	28	27
Mitlödi	236	258	273	34	28	30
Rüti (GL)	157	163	165	9	19	20
Schwanden (GL)	675	745	766	76	74	75
Schwändi	191	201	240	8	11	9
Sool	130	151	176	14	8	10
Glarner Hinterland	3'725	4'003	4'410	346	394	376

Quelle: Bundesamt für Statistik, VZ 1990 und 2000, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 13: Entwicklung des Wohngebäudebestandes im Bezirk Porrentruy, 1990-2009

Gemeinde	Reine Wohngebäude			Wohngebäude mit Nebennutzung		
	1990	2000	2009	1990	2000	2009
Alle	361	419	484	42	42	45
Basse-Allaine	384	414	462	54	47	48
Beurnevésin	39	42	56	14	12	10
Boncourt	359	405	442	39	38	35
Bonfol	231	225	245	25	36	36
Bressaucourt	108	104	133	13	19	19
Bure	162	196	239	22	20	19
Clos du Doubs	399	392	438	112	140	152
Coeuve	174	189	218	25	35	38
Cornol	218	235	273	28	33	33
Courchavon	80	95	108	12	8	11
Courgenay	435	502	626	68	77	88
Courtedoux	220	234	251	24	20	23
Damphreux	49	58	62	14	10	13
Fahy	125	112	147	25	24	23
Fontenais	315	353	419	30	38	42
Grandfontaine	131	130	150	18	18	19
Haute-Ajoie	308	348	376	84	63	71
La Baroche	351	373	416	81	77	90
Lugnez	56	56	62	13	20	20
Porrentruy	955	1'146	1'230	172	169	209
Rocourt	61	63	70	9	10	11
Vendlincourt	136	147	164	22	30	30
Bezirk Porrentruy	5'657	6'238	7'071	946	986	1'085

Quelle: Bundesamt für Statistik, VZ 1990 und 2000, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 14: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Glarner Hinterland, 1990-2009

Gemeinde	Wohnungen in reinen Wohngebäuden			Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung		
	1990	2000	2009	1990	2000	2009
Betschwanden	83	85	87	3	7	10
Braunwald	359	380	482	32	42	30
Elm	358	363	421	38	67	73
Engi	414	410	444	22	41	43
Haslen	457	500	541	38	42	46
Linthal	473	479	589	69	52	28
Luchsingen	630	632	712	61	49	39
Matt	212	220	259	34	35	34
Mitlödi	367	384	424	49	42	50
Rüti (GL)	230	227	238	15	42	40
Schwanden (GL)	970	1'064	1'091	131	148	188
Schwändi	201	213	254	9	12	20
Sool	137	160	185	19	11	13
Glarner Hinterland	4'891	5'117	5'727	520	590	614

Quelle: Bundesamt für Statistik, VZ 1990 und 2000, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 15: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Bezirk Porrentruy, 1990-2009

Gemeinde	Wohnungen in reinen Wohngebäuden			Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung		
	1990	2000	2009	1990	2000	2009
Alle	491	559	645	56	66	71
Basse-Allaine	466	515	556	67	74	74
Beurnevésin	44	50	66	15	16	12
Boncourt	482	536	561	51	51	55
Bonfol	346	322	358	30	51	50
Bressaucourt	130	122	156	15	27	25
Bure	196	242	285	25	27	20
Clos du Doubs	513	490	543	152	192	215
Coeuve	194	216	242	27	38	40
Cornol	253	281	341	36	50	53
Courchavon	103	111	126	14	9	15
Courgenay	684	795	944	153	125	152
Courtedoux	253	281	301	30	29	34
Damphreux	53	67	67	17	12	13
Fahy	140	131	164	31	31	30
Fontenais	412	480	561	39	50	53
Grandfontaine	141	140	159	20	23	21
Haute-Ajoie	367	420	459	90	79	87
La Baroche	394	434	479	92	94	106
Lugnez	70	69	72	15	23	22
Porrentruy	2249	2642	2657	576	541	694
Rocourt	63	65	72	10	11	11
Vendlincourt	168	207	220	28	39	42
Bezirk Porrentruy	8'212	9'175	10'034	1'589	1'658	1'895

Quelle: Bundesamt für Statistik, VZ 1990 und 2000, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 16: Wohngebäude im Glarner Hinterland nach Gebäudekategorie, 2009

Gemeinde	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohngebäude mit Nebennutzung	Total
Betschwanden	82	2	9	93
Braunwald	265	61	17	343
Elm	304	35	58	397
Engi	337	38	37	412
Haslen	428	42	33	503
Linthal	338	74	24	436
Luchsingen	492	47	27	566
Matt	235	10	27	272
Mitlödi	226	47	30	303
Rüti (GL)	140	25	20	185
Schwanden (GL)	653	113	75	841
Schwändi	233	7	9	249
Sool	168	8	10	186
Glarner Hinterland	3'901	509	376	4'786

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 17: Wohngebäude im Bezirk Porrentruy nach Gebäudekategorie, 2009

Gemeinde	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohngebäude mit Nebennutzung	Total
Alle	421	63	45	529
Basse-Allaine	408	54	48	510
Beurmevèsin	47	9	10	66
Boncourt	407	35	35	477
Bonfol	204	41	36	281
Bressaucourt	117	16	19	152
Bure	214	25	19	258
Clos du Doubs	382	56	152	590
Coeuve	204	14	38	256
Cornol	238	35	33	306
Courchavon	93	15	11	119
Courgenay	537	89	88	714
Courtedoux	227	24	23	274
Damphreux	57	5	13	75
Fahy	135	12	23	170
Fontenais	358	61	42	461
Grandfontaine	141	9	19	169
Haute-Ajoie	335	41	71	447
La Baroche	380	36	90	506
Lugnez	52	10	20	82
Porrentruy	903	327	209	1439
Rocourt	68	2	11	81
Vendincourt	141	23	30	194
Bezirk Porrentruy	6'069	1'002	1'085	8'156

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 18: *Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Glarner Hinterland nach Anzahl Wohnungen pro Gebäude, 2009*

Gemeinde	Reine Wohngebäude mit ... Wohnungen				Wohngebäude mit Nebennutzung mit ... Wohnungen			
	1	2	3	4 und mehr	1	2	3	4 und mehr
Betschwanden	82	1	1	0	8	1	0	0
Braunwald	265	29	13	19	10	3	3	1
Elm	304	21	7	7	48	7	1	2
Engi	337	23	7	8	32	4	1	0
Haslen	428	30	6	6	27	4	1	1
Linthal	338	38	14	22	21	2	1	0
Luchsingen	492	19	10	18	21	2	2	2
Matt	235	7	2	1	23	2	1	1
Mitlödi	226	10	17	20	18	9	2	1
Rüti (GL)	140	13	3	9	12	6	0	2
Schwanden (GL)	653	50	24	39	41	11	5	18
Schwändi	233	6	0	1	4	4	0	1
Sool	168	7	1	0	9	0	0	1
Glarner Hinterland	3'901	254	105	150	274	55	17	30

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 19: *Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Bezirk Porrentruy nach Anzahl Wohnungen pro Gebäude, 2009*

Gemeinde	Reine Wohngebäude mit ... Wohnungen				Wohngebäude mit Nebennutzung mit ... Wohnungen			
	1	2	3	4 und mehr	1	2	3	4 und mehr
Alle	421	44	5	14	36	7	1	1
Basse-Allaine	408	36	11	7	29	13	5	1
Beurnevésin	47	8	1	0	8	2	0	0
Boncourt	407	17	7	11	26	5	2	2
Bonfol	204	16	10	15	27	7	1	1
Bressaucourt	117	12	1	3	16	1	1	1
Bure	214	19	1	5	18	1	0	0
Clos du Doubs	382	33	10	13	123	17	7	5
Coeuve	204	9	2	3	36	2	0	0
Cornol	238	19	8	8	26	3	1	3
Courchavon	93	12	3	0	8	2	1	0
Courgenay	537	44	22	23	67	13	4	4
Courtedoux	227	18	1	5	14	7	2	0
Damphreux	57	5	0	0	13	0	0	0
Fahy	135	9	1	2	16	7	0	0
Fontenais	358	35	9	17	34	6	1	1
Grandfontaine	141	9	0	0	17	2	0	0
Haute-Ajoie	335	26	8	7	64	3	1	3
La Baroche	380	25	7	4	78	10	1	1
Lugnez	52	10	0	0	18	2	0	0
Porrentruy	903	74	85	168	59	39	37	74
Rocourt	68	2	0	0	11	0	0	0
Vendlincourt	141	13	4	6	25	2	1	2
Bezirk Porrentruy	6069	495	196	311	769	151	66	99

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 20: *Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Glarner Hinterland nach Geschosszahl, 2009*

Gemeinde	Reine Wohngebäude mit ... Geschossen				Wohngebäude mit Nebennutzung mit ... Geschossen			
	1	2	3	4 und mehr	1	2	3	4 und mehr
Betschwanden	3	54	25	2	0	2	7	0
Braunwald	28	176	107	15	0	9	6	2
Elm	36	185	102	16	2	29	19	8
Engi	25	212	132	6	1	18	14	4
Haslen	20	283	146	21	2	20	8	3
Linthal	35	210	137	30	2	14	6	2
Luchsingen	21	255	204	59	1	8	11	7
Matt	26	154	56	9	2	15	9	1
Mitlödi	10	121	102	40	1	7	14	8
Rüti (GL)	6	84	56	19	1	8	6	5
Schwanden (GL)	45	359	259	103	1	8	33	33
Schwändi	24	143	65	8	0	3	4	2
Sool	4	91	72	9	1	5	3	1
Glarner Hinterland	283	2327	1463	337	14	146	140	76

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 21: *Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Bezirk Porrentruy nach Geschosszahl, 2009*

Gemeinde	Reine Wohngebäude mit ... Geschossen				Wohngebäude mit Nebennutzung mit ... Geschossen			
	1	2	3	4 und mehr	1	2	3	4 und mehr
Alle	37	294	141	12	1	27	13	4
Basse-Allaine	33	289	132	8	1	23	19	5
Beurnevésin	5	43	6	2	3	3	2	2
Boncourt	44	256	128	14	2	16	14	3
Bonfol	24	150	61	10	2	27	6	1
Bressaucourt	15	86	32	0	1	10	8	0
Bure	20	160	54	5	0	12	7	0
Clos du Doubs	76	211	136	15	5	102	37	8
Coeuve	18	161	36	3	1	23	10	4
Cornol	22	175	71	5	1	19	11	2
Courchavon	15	61	29	3	0	2	8	1
Courgenay	57	375	168	26	5	42	34	7
Courtedoux	20	145	80	6	1	15	7	0
Dampfreux	11	35	16	0	0	10	3	0
Fahy	19	93	33	2	1	16	5	1
Fontenais	43	222	143	11	3	22	17	0
Grandfontaine	31	90	27	2	1	12	5	1
Haute-Ajoie	39	251	75	11	3	38	23	7
La Baroche	33	273	103	7	4	61	23	2
Lugnez	10	41	11	0	0	15	5	0
Porrentruy	54	621	391	164	1	32	70	106
Rocourt	13	46	10	1	1	6	2	2
Vendlincourt	17	92	51	4	5	15	8	2
Bezirk Porrentruy	656	4170	1934	311	42	548	337	158

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 22: Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Nebennutzung im Glarner Hinterland und im Bezirk Porrentruy nach Bauperiode

Bauperiode	Glarner Hinterland		Bezirk Porrentruy		Schweiz
	Reine Wohngebäude	Wohngebäude mit Nebennutzung	Reine Wohngebäude	Wohngebäude mit Nebennutzung	
vor 1919	2'196	222	2'192	661	318'386
1919-1945	512	54	625	136	176'065
1946-1960	379	16	871	81	183'244
1961-1970	208	14	725	54	164'971
1971-1980	391	27	737	46	187'863
1981-1990	354	23	735	53	194'206
1991-2000	261	15	667	47	171'637
2001-2005	52	2	259	5	78'482
2006-2009	57	3	260	2	68'237
Total	4'410	376	7'071	1'085	1'543'091

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Tabelle 23: Entwicklung der Immobilienpreise für ausgewählte Immobilienkategorien nach MS-Regionen

MS-Region	Immobilienpreise 1996 (Medianpreise in CHF)			Immobilienpreise 2009 (Medianpreise in CHF)		
	Mietwohnung (3 Zimmer)	Eigentumswohnung (4 Zimmer)	Einfamilienhaus (5 Zimmer)	Mietwohnung (3 Zimmer)	Eigentumswohnung (4 Zimmer)	Einfamilienhaus (5 Zimmer)
Aarau	1'170	465'000	640'000	1'090	427'000	599'000
Aaretal	1'180	435'000	580'000	1'120	451'000	629'000
Aigle	950	325'000	470'000	1'160	689'000	672'000
Appenzell Ausserrhoden	1'120	395'000	600'000	1'010	444'000	517'000
Appenzell Innerrhoden	1'050	445'000	690'000	1'150	541'000	673'000
Baden	1'330	480'000	700'000	1'260	508'000	719'000
Basel-Stadt	1'420	650'000	840'000	1'280	646'000	812'000
Bellinzona	1'040	330'000	-	1'060	479'000	590'000
Bern	1'310	470'000	670'000	1'290	544'000	695'000
Biel/Seeland	990	410'000	590'000	1'060	440'000	584'000
Brig/Östliches Raron	1'000	375'000	470'000	1'040	385'000	461'000
Brugg/Zürzach	1'240	410'000	600'000	1'110	418'000	601'000
Burgdorf	1'100	420'000	570'000	1'070	417'000	547'000
Chur	1'340	440'000	660'000	1'200	495'000	645'000
Davos	1'490	680'000	-	1'500	814'000	1'119'000
Einsiedeln	1'230	495'000	590'000	1'230	494'000	685'000
Engiadina bassa	-	-	-	1'170	597'000	636'000
Entlebuch	940	-	550'000	910	408'000	495'000
Erlach/Seeland	1'150	415'000	580'000	1'060	414'000	564'000
Freiamt	1'250	430'000	620'000	1'120	443'000	618'000
Fricktal	1'420	415'000	640'000	1'220	477'000	597'000
Genève	1'100	430'000	660'000	1'920	1'013'000	1'332'000
Glâne/Veveyse	880	450'000	400'000	1'090	456'000	588'000
Glarner Hinterland	810	-	600'000	920	376'000	431'000
Glarner Mittel-/Unterland	1'110	395'000	530'000	1'000	397'000	511'000
Glatthal/Furttal	1'530	520'000	750'000	1'420	595'000	859'000
Goms	950	435'000	-	840	379'000	449'000
Grenchen	880	395'000	480'000	920	407'000	512'000
Gros-de-Vaud	1'120	400'000	520'000	1'220	484'000	671'000
Innerschwyz	1'360	440'000	650'000	1'260	588'000	783'000
Jura	770	320'000	400'000	830	332'000	390'000
Jura bernois	780	280'000	430'000	800	339'000	488'000
Kandertal	920	385'000	560'000	930	522'000	569'000
Knonaueramt	1'570	495'000	710'000	1'340	596'000	807'000
La Broye	960	285'000	450'000	1'090	424'000	571'000
La Chaux-de-Fonds	650	230'000	420'000	810	311'000	439'000
La Gruyère	890	385'000	530'000	1'090	443'000	565'000
La Sarine	1'150	360'000	540'000	1'170	445'000	568'000
La Vallée	700	-	-	970	404'000	523'000
Laufental	1'400	435'000	700'000	1'180	500'000	676'000
Lausanne	1'200	495'000	600'000	1'530	798'000	922'000
Leuk	820	330'000	-	990	405'000	462'000
Limmattal	1'470	565'000	850'000	1'440	665'000	944'000
Linthgebiet	1'350	490'000	700'000	1'240	530'000	677'000
Locarno	1'160	460'000	640'000	1'200	697'000	753'000
Lugano	1'170	445'000	630'000	1'310	648'000	710'000
Luzern	1'330	475'000	630'000	1'240	551'000	744'000
March	1'400	440'000	760'000	1'580	738'000	980'000
Martigny	780	310'000	390'000	1'110	532'000	588'000
Mendrisio	850	265'000	850'000	1'000	481'000	623'000
Mesolcina	820	-	-	940	424'000	472'000
Mittelbünden	1'150	470'000	670'000	1'160	643'000	628'000
Monthey/St-Maurice	880	285'000	420'000	1'100	435'000	568'000
Morges/Rolle	1'350	430'000	620'000	1'590	724'000	970'000
Murten	1'220	410'000	500'000	1'130	422'000	581'000

Quelle: Wüest & Partner, Immo-Monitoring 1997 und 2/2010

Tabelle 24: Entwicklung der Immobilienpreise für ausgewählte Immobilienkategorien nach MS-Regionen (Fortsetzung)

MS-Region	Immobilienpreise 1996 (Medianpreise in CHF)			Immobilienpreise 2009 (Medianpreise in CHF)		
	Mietwohnung (3 Zimmer)	Eigentumswohnung (4 Zimmer)	Einfamilienhaus (5 Zimmer)	Mietwohnung (3 Zimmer)	Eigentumswohnung (4 Zimmer)	Einfamilienhaus (5 Zimmer)
Mutschellen	1'380	470'000	780'000	1'210	508'000	710'000
Neuchâtel	890	385'000	520'000	1'140	475'000	664'000
Nidwalden/Engelberg	1'450	540'000	730'000	1'370	632'000	805'000
Nyon	1'570	490'000	730'000	1'730	785'000	1'162'000
Oberaargau	950	395'000	540'000	960	388'000	513'000
Oberengadin	1'550	720'000	-	1'860	1'112'000	852'000
Oberes Baselbiet	1'330	480'000	650'000	1'240	521'000	642'000
Oberes Emmental	1'050	425'000	610'000	990	396'000	472'000
Oberland-Ost	1'200	450'000	540'000	1'150	593'000	579'000
Oberthurgau	1'130	380'000	540'000	960	391'000	528'000
Olten/Gösgen/Gäu	1'130	430'000	550'000	1'030	398'000	548'000
Pays d'Enhaut	-	-	-	1'150	512'000	596'000
Pfannenstiel	1'660	590'000	870'000	1'730	913'000	1'176'000
Prättigau	1'200	445'000	590'000	1'140	674'000	674'000
Rheintal SG	1'090	380'000	530'000	990	401'000	501'000
Saanen/Oberes Simmental	820	450'000	-	1'300	817'000	748'000
Sarganserland	1'080	395'000	520'000	1'090	457'000	560'000
Sarneraatal	1'280	395'000	650'000	1'170	488'000	673'000
Schaffhausen	960	445'000	570'000	990	426'000	546'000
Schanfigg	1'190	-	-	1'340	608'000	540'000
Schwarzwasser	1'200	390'000	560'000	980	388'000	525'000
Sense	940	400'000	550'000	1'060	411'000	546'000
Sierre	830	330'000	430'000	1'090	610'000	683'000
Sion	850	360'000	420'000	1'080	429'000	572'000
Solothurn	990	415'000	500'000	1'030	412'000	556'000
St. Gallen/Rorschach	1'170	435'000	650'000	1'100	456'000	560'000
Sursee/Seetal	1'430	450'000	600'000	1'110	450'000	629'000
Surselva	1'280	480'000	530'000	1'200	611'000	570'000
Thal	1'100	270'000	540'000	920	356'000	475'000
Thun/Innertport	1'200	460'000	570'000	1'170	497'000	645'000
Thurtal	1'150	430'000	600'000	1'060	421'000	575'000
Toggenburg	1'090	380'000	560'000	900	408'000	446'000
Tre Valli	880	345'000	-	890	350'000	481'000
Unteres Baselbiet	1'050	610'000	750'000	1'380	666'000	895'000
Untersee/Rhein	1'150	405'000	550'000	1'080	442'000	576'000
Uri	1'210	450'000	610'000	1'040	515'000	567'000
Val-de-Travers	700	-	-	770	296'000	396'000
Vevey/Lavaux	1'190	430'000	620'000	1'500	742'000	983'000
Viamala	1'120	365'000	610'000	1'030	405'000	482'000
Visp/Westliches Raron	860	350'000	470'000	1'090	473'000	517'000
Weinland	1'400	485'000	600'000	1'120	455'000	649'000
Werdenberg	1'230	405'000	550'000	1'100	428'000	535'000
Wil	1'090	390'000	620'000	1'030	403'000	545'000
Willisau	1'050	410'000	570'000	990	415'000	566'000
Winterthur	1'360	500'000	660'000	1'330	533'000	709'000
Yverdon	1'020	325'000	500'000	1'150	461'000	597'000
Zimmerberg	1'510	500'000	810'000	1'630	787'000	1'063'000
Zug	1'670	560'000	920'000	1'660	766'000	1'106'000
Zürcher Oberland	1'430	495'000	710'000	1'330	522'000	718'000
Zürcher Unterland	1'510	470'000	670'000	1'290	509'000	715'000
Zürich	1'550	675'000	800'000	1'740	863'000	1'095'000
Mittelwert	1'147	430'918	603'226	1'168	520'849	653'566

Quelle: Wüest & Partner, Immo-Monitoring 1997 und 2/2010

Tabelle 24: Entwicklung der Leerwohnungsziffer im Glarner Hinterland, 1997-2009

Gemeinde	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Betschwanden	2.04	2.02	3.03	10.10	2.02	1.98	4.90	2.94	3.88	2.91	4.90	3.92	2.91
Braunwald	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	2.71	3.16	1.69	1.27	1.05	2.09	0.63	1.66
Elm	3.66	4.29	4.70	4.25	4.65	5.49	4.39	2.93	1.46	1.46	1.46	1.25	1.25
Engi	4.71	3.00	4.07	5.77	5.34	4.06	4.06	2.55	3.19	2.98	4.04	4.26	3.40
Haslen	1.97	1.64	2.27	2.88	3.51	2.87	4.01	6.15	3.09	2.16	3.39	4.58	1.53
Linthal	3.56	5.86	8.61	8.54	7.55	14.78	8.88	8.70	8.19	7.36	9.63	7.99	7.95
Luchsingen	0.27	0.54	0.00	9.95	10.19	12.03	10.72	5.42	1.72	2.49	2.49	4.20	3.54
Matt	1.14	1.14	0.38	0.38	0.75	1.88	2.67	4.56	2.28	2.28	5.28	2.63	1.88
Mitlödi	2.90	2.89	2.88	3.29	5.35	2.88	2.42	1.54	3.27	3.95	2.84	2.84	3.06
Rüti (GL)	13.26	13.96	11.28	14.29	14.23	11.99	13.93	15.36	17.86	17.50	8.90	9.96	9.96
Schwanden (GL)	1.35	2.60	2.99	5.94	4.36	3.04	3.13	3.66	2.26	5.99	3.01	3.33	3.02
Schwändi	1.70	2.12	0.84	0.00	1.27	0.84	0.87	1.30	3.88	2.99	2.15	2.51	3.94
Sool	7.06	4.71	2.92	2.89	2.86	2.82	5.11	2.84	1.14	3.39	2.23	0.00	0.00
Glarner Hinterland	2.69	3.12	3.36	5.49	5.14	5.74	5.03	4.53	3.57	4.26	3.84	3.82	3.42

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Tabelle 25: Entwicklung der Leerwohnungsziffer im Bezirk Porrentruy, 1997-2009

Gemeinde	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Alle	1.40	1.54	1.37	0.91	1.93	2.07	1.50	1.03	1.60	0.43	1.55	1.68	1.66
Basse-Allaine	2.00	2.66	2.32	2.11	2.75	1.29	2.55	2.06	2.04	2.96	2.64	3.26	1.24
Beurnevésin	5.71	0.00	6.94	8.33	2.78	1.39	2.86	2.86	10.00	1.41	1.39	4.17	5.56
Boncourt	5.19	4.86	2.58	1.93	2.25	3.19	1.63	2.73	1.44	3.02	2.53	1.74	2.38
Bonfol	4.25	6.22	8.17	6.68	8.17	8.17	8.67	8.16	8.67	8.42	8.14	8.59	7.30
Bressaucourt	2.38	1.19	0.60	1.18	3.53	3.47	1.81	0.60	2.38	3.49	1.73	1.15	2.87
Bure	3.56	3.95	2.76	2.75	2.75	1.56	2.83	2.46	2.79	2.38	1.70	1.36	1.68
Clos du Doubs	4.39	4.24	3.58	3.55	3.16	3.79	4.03	4.29	3.74	2.54	1.74	0.80	1.06
Coeuve	1.21	1.61	2.38	0.39	0.39	0.77	0.38	1.13	3.33	0.72	0.70	1.75	0.68
Cornol	2.45	3.65	4.48	2.07	1.46	1.17	0.82	1.34	0.53	1.31	1.04	0.52	2.81
Courchavon	0.00	1.60	3.15	3.15	0.00	1.55	1.59	0.79	2.34	1.56	3.88	3.88	4.51
Courgenay	2.44	2.76	4.63	2.28	3.13	2.80	2.19	2.49	3.38	3.67	4.26	4.30	3.67
Courtedoux	0.00	0.32	2.89	2.54	3.16	2.83	1.84	0.61	0.91	1.51	1.80	0.89	0.89
Dampfreux	2.50	1.20	2.41	2.38	0.00	1.19	3.61	0.00	2.35	3.49	3.49	3.45	5.75
Fahy	0.00	0.00	0.54	1.07	2.14	2.67	0.56	0.56	1.70	3.39	1.69	1.69	1.67
Fontenais	3.10	2.47	2.08	2.80	3.31	1.83	4.19	3.08	3.60	1.80	3.39	2.82	2.28
Grandfontaine	0.00	0.59	0.59	0.58	1.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.08
Haute-Ajoie	2.27	2.25	4.07	6.45	6.93	5.98	5.50	3.80	4.93	4.27	4.07	2.77	2.94
La Baroche	3.21	6.43	4.09	5.87	2.84	3.19	2.09	1.22	1.89	3.10	2.74	2.04	0.68
Lugnez	2.13	2.13	4.21	4.21	3.13	1.04	2.06	3.09	1.98	0.99	0.00	0.98	2.91
Porrentruy	3.68	2.52	4.25	2.99	1.77	1.62	1.24	0.80	1.20	1.28	1.44	1.63	1.76
Rocourt	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.53	1.27	0.00
Vendlincourt	2.62	2.62	3.86	5.56	3.83	3.39	1.54	3.82	4.96	3.79	5.66	4.85	8.21
Bezirk Porrentruy	2.98	2.88	3.58	3.05	2.71	2.51	2.27	1.99	2.41	2.31	2.42	2.28	2.29

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Tabelle 26: Leerstehende Wohnobjekte im Glarner Hinterland, 2009

Gemeinde	Leerstehende Wohnobjekte			Leerstehende Einfamilienhäuser
	Mietobjekte	Verkaufsobjekte	Total	
Betschwanden	3	0	3	3
Braunwald	6	2	8	1
Elm	4	2	6	0
Engi	9	7	16	12
Haslen	9	0	9	5
Linthal	38	10	48	13
Luchsingen	18	9	27	7
Matt	3	2	5	0
Mitlödi	11	3	14	3
Rüti (GL)	26	2	28	2
Schwanden (GL)	39	0	39	0
Schwändi	2	8	10	10
Sool	0	0	0	0
Glarner Hinterland	168	45	213	56
Kanton Glarus	270	107	377	95
Schweiz	26'343	8'418	34'761	4'734

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Tabelle 27: Leerstehende Wohnobjekte im Bezirk Porrentruy, 2009

Gemeinde	Leerstehende Wohnobjekte			Leerstehende Einfamilienhäuser
	Mietobjekte	Verkaufsobjekte	Total	
Alle	7	5	12	5
Basse-Allaine	8	0	8	3
Beurnevésin	4	0	4	1
Boncourt	12	3	15	6
Bonfol	25	4	29	2
Bressaucourt	5	0	5	1
Bure	5	0	5	1
Clos du Doubs	4	4	8	4
Coeuve	1	1	2	2
Cornol	9	2	11	2
Courchavon	4	2	6	2
Courgenay	32	5	37	4
Courtedoux	3	0	3	2
Damphreux	0	5	5	5
Fahy	2	1	3	1
Fontenais	9	4	13	4
Grandfontaine	0	2	2	2
Haute-Ajoie	10	6	16	6
La Baroche	4	0	4	0
Lugnez	0	3	3	0
Porrentruy	63	0	63	8
Rocourt	0	0	0	0
Vendlincourt	14	8	22	11
Bezirk Porrentruy	221	55	276	72
Kanton Jura	462	163	625	144
Schweiz	26'343	8'418	34'761	4'734

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Tabelle 28: Leerstehende Wohnobjekte im Glarner Hinterland nach Zimmerzahl, 2009

Gemeinde	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Betschwanden	0	0	1	1	1	0
Braunwald	2	3	2	1	0	0
Elm	0	1	5	0	0	0
Engi	0	2	4	4	3	3
Haslen	0	2	2	3	2	0
Linthal	2	10	15	9	7	5
Luchsingen	1	4	5	12	4	1
Matt	0	0	3	2	0	0
Mitlödi	1	0	3	0	10	0
Rüti (GL)	4	2	14	5	3	0
Schwanden (GL)	4	7	9	17	2	0
Schwändi	0	0	3	4	1	2
Sool	0	0	0	0	0	0
Glarner Hinterland	14	31	66	58	33	11
Schweiz	2'657	4'579	10'085	10'760	4'509	2'171

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Tabelle 29: Leerstehende Wohnobjekte im Bezirk Porrentruy nach Zimmerzahl, 2009

Gemeinde	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Alle	0	1	6	4	1	0
Basse-Allaine	0	0	1	1	1	1
Beurnevésin	2	1	4	4	1	3
Boncourt	1	2	13	8	3	2
Bonfol	0	1	3	0	1	0
Bressaucourt	0	0	3	1	1	0
Bure	0	0	1	1	0	0
Clos du Doubs	3	0	0	2	5	1
Coeuve	0	1	3	2	0	0
Cornol	3	7	11	11	3	2
Courchavon	1	0	2	0	0	0
Courgenay	0	0	0	0	2	3
Courtedoux	0	0	0	2	1	0
Dampfreux	0	0	2	7	3	1
Fahy	0	0	0	1	0	1
Fontenais	0	1	0	1	1	0
Grandfontaine	12	15	18	11	5	2
Haute-Ajoie	0	0	0	0	0	0
La Baroche	1	1	6	8	4	2
Lugnez	0	1	2	2	2	1
Porrentruy	0	0	4	3	1	0
Rocourt	0	5	4	1	3	3
Vendlincourt	0	0	2	1	0	1
Bezirk Porrentruy	23	36	85	71	38	23
Schweiz	2'657	4'579	10'085	10'760	4'509	2'171

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Tabelle 30: Wohnungsbestand im Glarner Hinterland nach Zimmerzahl, 2009

Gemeinde	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Betschwanden	2	2	20	23	23	31
Braunwald	36	77	112	129	95	81
Elm	20	54	130	128	107	92
Engi	14	29	103	140	128	65
Haslen	10	30	126	153	166	86
Linthal	7	45	112	185	140	114
Luchsingen	19	61	202	218	140	111
Matt	1	14	54	71	73	53
Mitlödi	5	23	73	200	85	77
Rüti (GL)	5	27	96	62	61	36
Schwanden (GL)	64	133	253	391	261	189
Schwändi	1	16	58	79	59	49
Sool	1	10	34	64	47	34
Glarner Hinterland	185	521	1'373	1'843	1'385	1'018
Schweiz	241'239	502'636	976'211	959'666	524'787	364'642

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnregister (GWR)

Tabelle 31: Wohnungsbestand im Bezirk Porrentruy nach Zimmerzahl, 2009

Gemeinde	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Alle	15	67	161	186	179	151
Basse-Allaine	3	37	108	200	163	138
Beurnevésin	0	4	14	20	20	24
Boncourt	2	23	96	178	159	192
Bonfol	8	19	107	131	81	81
Bressaucourt	2	9	29	39	44	61
Bure	2	5	35	90	102	79
Clos du Doubs	43	74	227	182	158	124
Coeuve	1	12	30	95	84	64
Cornol	11	20	74	120	95	85
Courchavon	0	14	31	44	32	23
Courgenay	23	78	241	383	225	160
Courtedoux	3	22	52	108	88	72
Dampfreux	0	1	19	29	16	20
Fahy	4	10	29	62	54	50
Fontenais	10	67	113	155	152	119
Grandfontaine	2	15	32	47	46	45
Haute-Ajoie	17	34	120	158	131	107
La Baroche	7	31	118	165	163	148
Lugnez	1	9	18	35	23	15
Porrentruy	345	485	1'006	1'025	520	434
Rocourt	2	7	9	27	24	16
Vendlincourt	11	18	57	73	62	51
Bezirk Porrentruy	512	1'061	2'726	3'552	2'621	2'259
Schweiz	241'239	502'636	976'211	959'666	524'787	364'642

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnregister (GWR)

Anhang A.2 – Regressionsrechnung

Um der Frage nachzugehen, welche Ursachen den zu beobachtenden Leerstandsziffern und somit den unternutzten Wohnbauten und Wohnungen zugrunde liegen, wurden mehrere Regressionen durchgeführt, in denen versucht wurde, die abhängige Variable Leerstand (bzw. die Veränderung dessen) der Gemeinden des Glarner Hinterlands und des Bezirks Porrentruy mittels der Entwicklung der Bevölkerung, der Arbeitslosigkeit, des Steuerfusses, der Zahl der Beschäftigten, des Gebäudebestandes sowie der Erreichbarkeit zu erklären. Es wurden dabei verschiedene Modelle getestet. Es zeigte sich, dass die verwendeten unabhängigen Variablen letztlich nur einen sehr geringen Teil der Variationen der abhängigen Variable zu erklären vermögen. Die meisten unabhängigen Variablen haben denn auch keinen signifikanten Einfluss auf die Leerwohnungsziffer. Einzig die Veränderung des Bevölkerungsbestandes hat teilweise (abhängig von der Modellspezifikation) einen signifikanten Einfluss. Mittels der Regression lässt sich somit einzig aussagen, dass diverse getestete Variablen keinen direkten Einfluss auf die Leerwohnungsziffer haben. Allerdings wirken sie möglicherweise indirekt über den Bevölkerungsbestand. Letztlich dürfte dieser nicht zuletzt von der Standort- resp. Wohnqualität abhängig sein, deren Determinanten nebst anderem auch die Erreichbarkeit, die Steuerbelastung und die lokale bzw. regionale Arbeitsnachfrage sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere bedeutende Variablen nicht in die Regressionen eingeschlossen wurden, oder dass die verwendeten Variablen die Einflussfaktoren unpräzise quantifizieren (z.B. Erreichbarkeitspotenzial). Schliesslich gilt es auch darauf hinzuweisen, dass die Stichprobe möglicherweise zu homogen ist. Letztlich finden sich darin einzig Gemeinden aus peripheren Gebieten, welche sich mit überdurchschnittlichen Leerwohnungsziffern konfrontiert sehen.

Tabelle 32: Ergebnisse der Regression (abhängige Variable: Leerwohnungsziffer 2008)

Unabhängige Variable	(1a)	(1b)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Konstante	***3.09 (3.76)	***3.08 (3.13)	***3.08 (3.81)	***2.74 (4.18)	***2.58 (4.08)	***2.17 (5.63)	***2.45 (7.43)
Δ Bevölkerungsbestand	-6.99 (-1.36)	-6.95 (-1.35)	-6.93 (-1.37)	*-8.39 (-1.81)	** -9.17 (-2.02)	** -10.61 (-2.55)	** -10.33 (-2.46)
Δ Arbeitslosigkeit	38.45 (1.22)	38.44 (1.21)	38.54 (1.24)	39.21 (1.27)	43.12 (1.41)	40.22 (1.33)	
Δ Steuerfuss	3.27 (0.90)	3.28 (0.89)	3.30 (0.92)	3.31 (0.93)	2.88 (0.82)		
Δ Beschäftigte	1.63 (1.70)	1.61 (1.05)	1.61 (1.08)	1.31 (0.92)			
Δ Gebäudebestand	-7.55 (-0.68)	-7.90 (0.71)	-7.84 (0.74)				
Erreichbarkeit (OEV_BEV_05)	-0.00 (-0.11)						
Erreichbarkeit (MIV_BEV_TTC_05)		0.00 (0.02)					
Beobachtungen	49	49	49	49	49	49	49
R ²	0.19	0.19	0.19	0.18	0.16	0.15	0.11
Korrigiertes R ²	0.07	0.07	0.09	0.10	0.10	0.11	0.10
Signifikanz (p-Wert)	0.17	0.17	0.10	0.07	0.05	0.03	0.02

Anmerkungen: In Klammern stehen die jeweiligen t-Werte. * = Signifikanzniveau 0.10, ** = 0.05, *** = 0.01.

Unabhängige Variablen:

- Δ Bevölkerungsbestand: Prozentuale Veränderung des Bevölkerungsbestandes zwischen 2001 und 2008
- Δ Arbeitslosigkeit: Veränderung der Arbeitslosenrate in Prozentpunkten zwischen 2000 und 2008
- Δ Steuerfuss: Prozentuale Veränderung des Steuerfusses zwischen 2001 und 2008
- Δ Beschäftigte: Prozentuale Veränderung der Zahl der Beschäftigten zwischen 2001 und 2008
- Δ Gebäudebestand: Prozentuale Veränderung des Gebäudebestandes zwischen 2000 und 2009
- Erreichbarkeit (OEV_BEV_05 und MIV_BEV_TTC_05): Erreichbarkeitsmasse (Potenzial) des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs von 2005