



Einwohnergemeinde Lauterbrunnen

Fehlender Wohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen

Auswertung der Bedarfsumfrage (Eingaben /
Antworten) vom Herbst 2024 (keine Vollerhebung)



Bern / Lauterbrunnen, 29. Januar 2026

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch



Titelbild

Fragebogen «Fehlender Wohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen», 2024

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Lauterbrunnen, Gemeinderat

Arbeitsgruppe Wohnraum

Karl Näpflin, Gemeindepräsident

Katharina Romang, Gemeinderätin, Vizepräsidentin

Reto Weibel, Gemeinderat

Anton Graf, Vertreter aus der Bevölkerung, ehem. Gemeindeschreiber

Martin Schmied, Vertreter aus der Bevölkerung

Marc Ungerer, Vertreter Tourismus, Geschäftsführer Jungfrau Region Tourismus AG

Susanne von Allmen, Bauverwalterin

Bearbeitende IC Infraconsult

Ursula Schüpbach

Damian Rohr

Daniel Studer

Bezug

IC Infraconsult AG

Kasernenstrasse 27

CH-3013 Bern

1954.07 / 29.1.26 / B / Sur, Std

\\zih\proj\1000\1954.07_lauterbrunnen_wohnraumstrategie\01_prod\03_datenauswertungen\wohnumfrage_gemeinde\260122_lauterbrunnen_wohnumfragebgmd_auswertung_def.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Erläuterungen zur Umfrage	4
1.1	Ausgangslage und Ziele	4
1.2	Würdigung des Gemeinderats	5
2.	Ergebnisse der Umfrage	6
2.1	Frage 1: Bedarfseinschätzung	6
2.2	Frage 2: Einschätzung der Miethöhe (ohne Nebenkosten)	9
2.3	Frage 3 Wohnbedürfnisse	10
2.4	Frage 4: Termine für die Realisierung	12
2.5	Frage 5: Interesse an der Weiterbearbeitung	13
2.6	Frage 6: Eigene Wohnbauprojekte	14
2.7	Bemerkungen / Hinweise	15

Anhang

A1	Fragebogen	18
----	------------	----



1. Erläuterungen zur Umfrage

1.1 Ausgangslage und Ziele

Ausgangslage

In der Gemeinde Lauterbrunnen gibt es zu wenig preiswerte Wohnungen für Personen, die dauerhaft in der Gemeinde wohnen möchten sowie für Angestellte, die in der Region arbeiten. Der Gemeinderat hat deshalb im Jahr 2022 eine Arbeitsgruppe eingesetzt (AG Wohnraum), welche mögliche Massnahmen zur Verbesserung dieser Situation erarbeiten soll.

Ziele der Umfrage

Um den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung und MitarbeiterInnen abzuklären sowie die effektive Situation in Bezug auf fehlenden günstigen Wohnraum zu erfahren, wurde im Jahr 2024 die vorliegende Umfrage durchgeführt. Mit dieser Grundlage sollen die Bestrebungen des Gemeinderates, Rahmenbedingungen oder Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in der Gemeinde Lauterbrunnen zu definieren, unterstützt werden (z.B. Handlungsbedarf eruieren und Massnahmen konkretisieren).

Im Fragebogen (siehe Anhang 1) zur Umfrage werden bereits mögliche Massnahmen umschrieben: *«(..) beispielsweise die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft, bei der die Mieter auch Miteigentümer sein können oder der Bau neuer kleinerer Mehrfamilienhäuser. Diese Neubauten müssen die Kriterien der Wohnbauförderung des Bundes erfüllen, damit eine substantielle Unterstützung durch das Bundesamt für Wohnungswesen gewährt werden kann. Eine weitere Möglichkeit wären planerische Massnahmen, wie die Anpassung der Nutzungsplanung».*

Weiter wurden Eigentümer und Eigentümerinnen mit der Umfrage gebeten, aktiv dazu beizutragen, geeigneten Wohnraum für Erstwohnungen zu schaffen und zu erhalten: *«Überprüfen Sie bitte, ob leerstehende Wohnungen verfügbar gemacht werden können, um den Mangel an Wohnraum zu bekämpfen und die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Ihr Engagement ist entscheidend für eine nachhaltige Unterstützung des Wohnungsmarktes.»*

Öffentliche Umfrage, Interessenbekundungen sind unverbindlich

Die Umfrage fand im Oktober 2024 während 2 Wochen statt. Sie enthielt strukturierte Fragen, die mit Ja / Nein beantwortet werden konnten. Zudem konnte man im Bereich «Hinweise / Bemerkungen» weitere Gedanken anfügen.

Der Fragebogen wurde durch die Gemeinde per Flugblatt an alle Haushalte, Betriebe und Personen verschickt, die in der Gemeinde über einen Briefkasten verfügen (total gut 1'200). Der Fragebogen konnte ebenfalls als ausfüllbares pdf-Formular auf der Gemeinde-Webseite heruntergeladen werden.

Die Umfrage richtete sich somit an Arbeitgebende in Bezug auf ihre Mitarbeitenden und an die einheimische Bevölkerung und ihre persönliche Situation bezüglich Wohnraumangebot und -nachfrage. Eine Interessensbekundung ist unverbindlich und begründet keine Verpflichtung.

Bemerkung zu Methodik und Repräsentativität

Es wurde nicht explizit erhoben, wer zur ansässigen Bevölkerung gehört oder über Wohneigentum verfügt resp. wer im Namen eines Unternehmens mitwirkt. Hinweise dazu konnten lediglich aus den Roh-Daten herausgelesen werden.



Eigentümerschaften, die nicht in der Gemeinde Lauterbrunnen leben resp. über keinen Briefkasten in der Gemeinde Lauterbrunnen verfügen, wurden daher nicht in die Umfrage einbezogen. Dies bedeutet, dass rund 60 % der in der Gemeinde steuerpflichtigen natürlichen und / oder juristischen Personen nicht in die Umfrage einbezogen wurden: Es gibt total rund 2'700 Steuerpflichtige in der Gemeinde Lauterbrunnen (ohne quellensteuerpflichtige Personen). Davon sind rund 1'500 nicht in der Gemeinde registriert (keinen Wohnsitz), müssen jedoch aufgrund Liegenschaftsbesitz eine Steuererklärung ausfüllen.

Von den gut 1'200 verteilten Fragebogen wurden 64 ausgefüllt retourniert. Darunter waren 26 Unternehmungen aus den Bereichen Hotellerie / Tourismus und sonstige Unternehmungen. Die Umfrage und deren Ergebnisse kann demnach weder als Vollerhebung noch als repräsentative Stichprobe betrachtet werden.

Inhalt Auswertungsbericht Der Bericht stellt die Ergebnisse der Umfrage zusammenfassend dar. Die Struktur des vorliegenden Berichts basiert auf dem Aufbau des Fragebogens. Pro Frage werden die wesentlichen Resultate zusammenfassend wiedergegeben. Die AG Wohnraum der Gemeinde Lauterbrunnen hat sämtliche Eingaben geprüft und pro Kapitel ein Fazit verfasst.

Weiteres Vorgehen Grundsätzlich besteht die Aufgabe der Gemeinde darin, eine Interessenabwägung der verschiedenen Anliegen vorzunehmen sowie die Interessen der Allgemeinheit zu wahren und in die Wohnraumstrategie der Gemeinde einfließen zu lassen. Diese soll im Jahr 2026 erarbeitet werden.

1.2

Würdigung des Gemeinderats

Beteiligung an der Umfrage Der Gemeinderat bedankt sich bei all jenen, die die Erfassung von Informationen in Bezug auf fehlenden bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen ausgefüllt und fristgerecht eingereicht haben.

Mitwirkungseingaben vermitteln ein erstes Stimmungsbild In der Auswertung zeigt sich, dass sich die antwortenden Personen mit den Fragen rund um den Wohnraum auseinandersetzen und dass Handlungsbedarf für zusätzlichen Erstwohnraum besteht. Die Mehrheit hat neben der Beantwortung der gestellten Fragen zu weiteren für sie wichtig erscheinenden Aspekten Stellung bezogen.

Diese Grundgesamtheit ist zu klein um repräsentativ zu sein, kann aber ein erstes Stimmungsbild vermitteln.

Aktive Wohnraumpolitik wird als notwendig erachtet Das Umfrageergebnis unterstützt den durch die Gemeinde eingeschlagenen Weg, sich um die längerfristig abzeichnenden Herausforderungen im Bereich des Wohnraums zu kümmern und diese strategisch anzugehen.

Der Gemeinderat nimmt die Ideen und Ergänzungen gerne in die entsprechenden Kanäle und Instrumente auf.

2. Ergebnisse der Umfrage

64 Mitwirkungen gingen ein

Von den 1'200 verschickten Fragebogen wurden 64 ausgefüllt. Darunter waren 26 Unternehmungen aus den Bereichen Hotellerie / Tourismus und sonstige Unternehmungen. Die Mehrheit der Betriebe ist in den Bereichen Tourismus sowie Immobilienwirtschaft (inkl. Vermietung) tätig, weitere sind Dienstleistungsbetriebe.

Struktur der Rückmeldungen

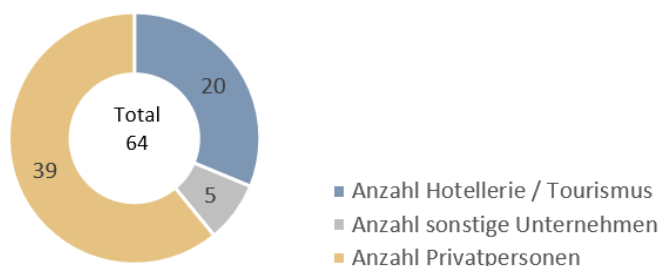


Abbildung 1: Struktur der 64 Rückmeldungen: Hotellerie / Tourismus, sonstige Unternehmen und Privatpersonen (Quelle: IC AG, 2025).

Verteilung auf die Bezirke

Die Rückmeldungen verteilen sich folgendermassen auf die Bezirke der Gemeinde Lauterbrunnen:

Bezirk	Anzahl Mitwirkende
Lauterbrunnen	20
Wengen	24
Mürren	09
Gimmelwald	04
Isenfluh	01
Stechelberg	02

Insgesamt vier Rückmeldungen gingen zudem anonym ein oder haben auf dem Fragebogen explizit vermerkt, dass sie für die Gesamtgemeinde antworten.

2.1 Frage 1: Bedarfseinschätzung

Unterschiedliche Beantwortung der Frage

Die Frage wurde sehr unterschiedlich beantwortet:

- Einige Mitwirkende haben konkrete Zahlen angegeben und somit wie viele Wohnungen sie für eigene Mitarbeitende und / oder als allgemeinen Bedarf sehen.
- Andere haben lediglich den Bedarf mit «Ja» angegeben (Bsp. «viele»), jedoch ohne Anzahl.
- Weiter gab es konkrete Angaben für einzelne Bezirke resp. für den Eigenbedarf oder für die gesamte Gemeinde.

Geschätzter Bedarf nach Wohnraum für eigene Mitarbeitende

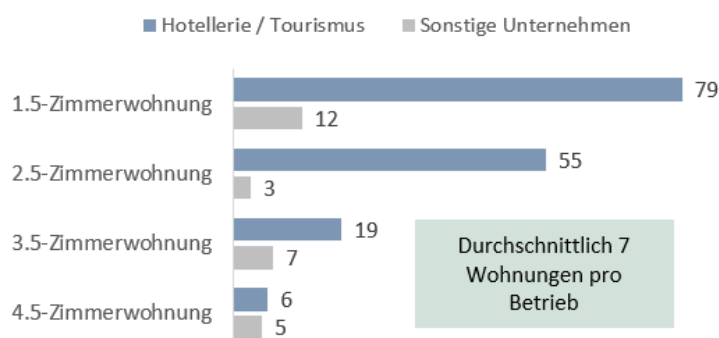


Abbildung 2: Genannter Bedarf nach Angestelltenwohnraum (Antwort von 21 Unternehmen von total rund 360 Betrieben, Datenstand 2022). Quelle: IC AG, 2025

Abbildung 1 zeigt den durch 21 von 26 Unternehmen genannten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Angestellte in den 4 Wohnungstypen (1.5-4.5 Zimmerwohnung). Die Zahlen sind aufgrund der oben genannten Bemerkungen bezüglich Interpretationsspielraum bereits leicht geglättet, zeigen jedoch einen deutlichen Bedarf an Kleinstwohnungen (1½- und 2½-Zimmerwohnungen).

Allgemeiner Bedarf (ca. Anzahl Wohnungen)

Mangelnde Datenlage

Diese Frage haben je nach Wohnungstyp zwischen 34 und 42 Mitwirkende nicht beantwortet. Wie oben dargelegt, wurde die Frage unterschiedlich beantwortet, dementsprechend sind die genannten Zahlen sehr heterogen und schwierig interpretier- und auswertbar.

Genannter Bedarf	1½ Zi-Whg	2½ Zi-Wh	3½ Zi-Whg	4¼ Zi-Whg
Von bis	50 bis 0	50 bis 0	50 bis 0	50 bis 0
«Durchschnitt» pro Bezirk	Rund 15 pro «grossen» Bezirk*, 8-10 pro kleine Bezirke**	Rund 15 pro «grossen» Bezirk*, 8-10 pro kleine Bezirke**	Rund 10 pro «grossen» Bezirk*, 5-7 pro kleine Bezirke**	Rund 10 pro «grossen» Bezirk*, 5-7 pro kleine Bezirke**

* Müren, Wengen, Lauterbrunnen; ** Stechelberg, Isenfluh, Gimmelwald

Das Verhältnis zwischen dem genannten Bedarf an Kleinstwohnungen (1½ und 2½ Zi-Whg) zu grösseren Wohnungen (3½ Zi-Whg und 4¼ Zi-Whg) liegt bei ca. 3:2. Auch hier zeigt sich der grösste Bedarf an 1½-Zimmerwohnungen.

Allgemeiner Bedarf nach Erstwohnungen wird ebenfalls ausgewiesen

Grundsätzlich lässt sich ein allgemeiner Bedarf nach sonstigen Erstwohnungen ausweisen. Dies gilt für alle Wohnungstypen und wird mit entsprechenden Bemerkungen und Hinweisen (siehe nachfolgende Abschnitte) bekräftigt.



Bemerkungen und Hinweise bezüglich Bedarfseinschätzung

Wichtigkeit von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung

Private Mitwirkende betonen die Wichtigkeit und Freude, dass junge Familien, Angestellte und Arbeiter es attraktiv finden in Wengen und Lauterbrunnen zu leben und dazu gehört eine leistbare Wohnung.

Leider würden insbesondere seit Inkraftsetzung des ZWG immer mehr (ältere) Häuser (vermutlich altrechtliche Häuser) an Ausländer resp. vermögende nicht einheimische Personen verkauft und diese machten das schnelle Geld mit der gewerbmässigen Vermietung. Dabei würden die Einheimischen langsam verdrängt, was sicher nicht im Sinn einer Gemeinde sein kann. Es werden mehrere Beispiele genannt, wonach Leute seit längerer Zeit Erstwohnraum suchen würden.

Erhalt von Gemeinschaft und Kultur, gegen die Abwanderung

Bezahlbarer Wohnraum für die Einheimische von u.a. Wengen sei aus mehreren Gründen wichtig: Erhalt der lokalen Arbeitskräfte, Vermeidung von Abwanderung, Erhalt der Gemeinschaft und Kultur, Unterstützung der grundlegenden Dienstleistungen, Förderung einer ausgewogenen Wirtschaft, Nachhaltige Entwicklung.

Wichtigkeit und Suche nach Angestelltenwohnraum

Mehrere Betriebe aus unterschiedlichen Ortsteilen erwähnen, dass sie bereits seit längerer Zeit auf der Suche nach mehr Wohnraum für ihre Angestellten seien. Teils bereits seit 10 Jahren. Unternehmen zeigen auf, dass sie aktuell Wohnraum mieten würden. Dieser würde aber teilweise verloren gehen, was den Bedarf erneut steigert. Auch gäbe es langjährige Mitarbeitende, die aufgrund der schwierigen Wohnungssituation in den ursprünglichen Angestelltenwohnungen für Saisoniers verbleiben, statt umzuziehen und somit hat es nicht genügend Platz für Saisoniers. Jedes Jahr werde es schwieriger. Als Arbeitgeber wird es deshalb auch immer schwieriger, Mitarbeitende zu rekrutieren, wenn nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Insbesondere in der Hotellerie kommen die meisten aus dem Ausland und brauchen mind. für die Anfangsphase Zimmer. Wenn sie aber auch anschliessend keinen bezahlbaren Wohnraum in der Nähe finden, dann können wir die Mitarbeitenden nicht halten. Einige Unternehmen könnten sich auch vorstellen eine entsprechende Wohnung / Haus zu kaufen.

Unternehmen (Hotels) in die Pflicht nehmen

Es werden jedoch auch die Unternehmen in die Pflicht genommen, so müsste auch eine Umnutzung von Personalwohnungen / Zimmern in Hotels zu Hotelzimmern eingedämmt werden.

Massnahmen für Umnutzung von bestehender Infrastruktur

Die (ehemaligen) Hotels Palace und Brunner in Wengen, die heute Personalwohnraum anbieten, könnten für Wohnungen saniert werden (Investoren suchen) und zu einem Mehrgenerationen Haus umgebaut werden.

Frage 1: Fazit und Handlungsbedarf für die AG Wohnraum

- Die Zahlen zeigen eine Tendenz; die Ergebnisse sind nicht abschliessend.
- Die AG Wohnraum anerkennt demnach den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum für die lokale Bevölkerung inkl. Angestelltenwohnraum. Dieser wird gemäss Umfrageresultaten deutlich bestätigt.
- Es wird insbesondere Bedarf nach Kleinstwohnungen (1 ½ - und 2 ½ Zimmerwohnungen) genannt.

2.2

Frage 2: Einschätzung der Miethöhe (ohne Nebenkosten)

Bitte geben Sie an, welche Miethöhe Ihrer Meinung nach angeboten werden kann / soll (600-900.- / 900-1'200.- / 1'200-1'600.- / andere).

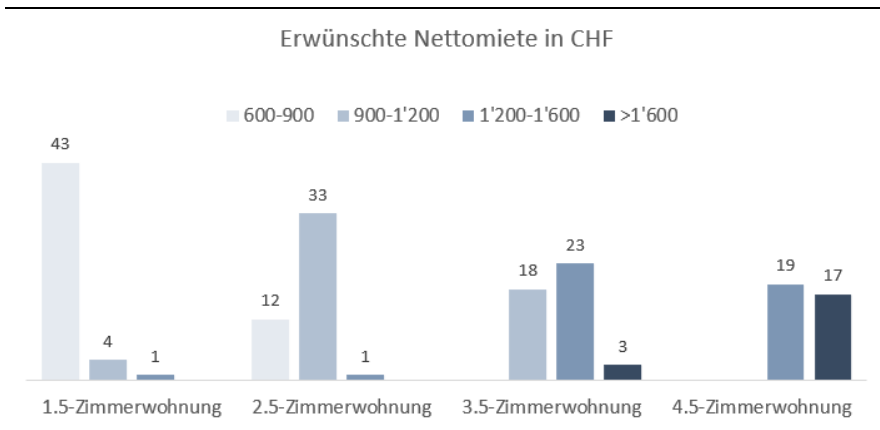


Abbildung 3: Einschätzung der Nettomiete in CHF (alle). (Quelle: Wohnraumumfrage Gemeinde 2024, Darstellung IC AG, 2025)

Frage bietet Interpretationsspielraum

Es ist unklar, ob es sich hierbei um die Frage nach der Bereitschaft zur Bezahlung einer Miete, oder um das Angebot einer Wohnung in dieser Höhe handelt.

Wohnungstyp 1½-Zimmerwohnung

Allgemein

17 Mitwirkende beantworten diese Frage nicht.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Private und Unternehmen halten sich bei der Einschätzung des Mietpreises etwa die Waage.

Wohnungstyp 2½-Zimmerwohnung

Allgemein

16 Mitwirkende beantworten diese Frage nicht.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Private und Unternehmen halten sich bei der Einschätzung des Mietpreises etwa die Waage.

Wohnungstyp 3½-Zimmerwohnung

Allgemein

3 Mitwirkende geben einen höheren Betrag an. Dieser liegt grösstenteils zwischen 1'700.- und 2'000.-. 17 Mitwirkende beantworten diese Frage nicht.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Unternehmungen zeigen dabei eine leicht höhere Bereitschaft für höheren Preis.

Wohnungstyp 4½-Zimmerwohnung

Allgemein

21 Mitwirkende geben an, dass die Miethöhe für eine 4 ½ Zimmerwohnung zwischen 1'200 und 1'600 Franken angeboten werden kann / soll.

17 Mitwirkende geben einen höheren Betrag an. Dieser liegt grösstenteils zwischen 1'800.- und 2'200.-. 25 Mitwirkende beantworten diese Frage nicht.

Verteilung Unternehmen /
Privatpersonen

Unternehmungen und Privatpersonen halten sich hier die Waage (bei der Bereitstellung für einen höheren Preis)

Frage 2: Fazit und Handlungsbedarf für die AG Wohnraum

- Die AG Wohnraum anerkennt, dass sich neu zu schaffende Kleinstwohnungen eher in einem tieferen Preisniveau bewegen sollten als die grösseren Wohnungen (3½- und 4½-Zimmer), da diese insbesondere durch Personen in einem tieferen Einkommenssegment nachgefragt werden dürften (Saisonangestellte u.a. in der Hotellerie)
- Für grössere Wohnungen sind die Angaben dazu, welche Miethöhe angeboten werden kann / soll breiter gestreut. Es scheint eine höhere Bereitschaft zu höheren Mieten zu bestehen. Dies zeigt sich besonders deutlich bei den 4½-Zimmer-Wohnungen (es ist dabei der etwas offenen Fragestellung nach Bereitschaft zu bezahlen resp. anzubieten Rechnung zu tragen).

2.3

Frage 3 Wohnbedürfnisse

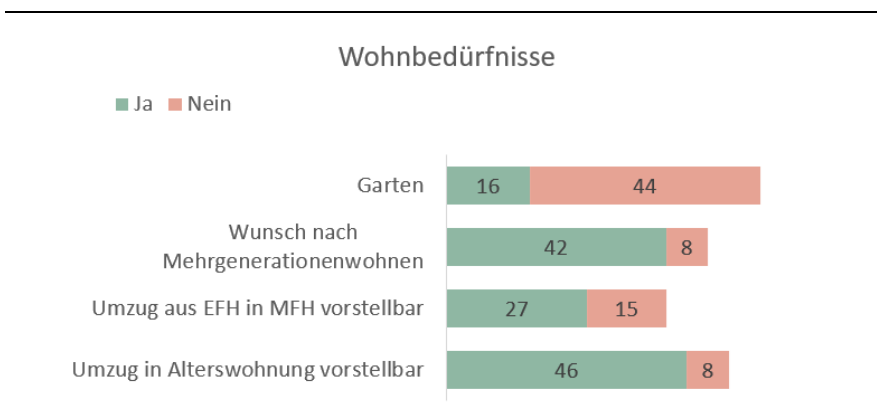


Abbildung 4: Genannte Wohnbedürfnisse (Quelle: Wohnraumumfrage Gemeinde 2024, Darstellung IC AG, 2025)

Verteilung Unternehmen /
Privatpersonen

Erwarten Sie die Möglichkeit zur Nutzung eines Gartens (J/N)?

Insbesondere Privatpersonen äussern den Wunsch nach einer Gartenbenutzung.

Allgemein

Möchten Sie in einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit einer Gemeinschaft aus jüngeren und älteren Mietern, Einzelpersonen und Familien wohnen (J/N)?

15 enthalten sich der Antwort.

Verteilung Unternehmen /
Privatpersonen

Insbesondere Privatpersonen können sich eine gemischte Gemeinschaft in einem Mehrfamilienhaus NICHT vorstellen.

Frage bietet Interpretationsspielraum

Es ist anzumerken, dass die Fragestellung einen breiten Interpretationsspielraum offenlässt.

Können Sie sich einen Umzug aus ihrem Einfamilienhaus (EFH) in ein Mehrfamilienhaus (MFH) vorstellen?

Allgemein

Ein Drittel äussert sich nicht zu dieser Frage. Es ist anzunehmen, dass dies insbesondere Personen sind, die heute bereits in einem MFH leben.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Insbesondere Privatpersonen können sich einen Umzug in ein MFH nicht vorstellen. Es sind zu einem grösseren Teil die gleichen Personen, die angegeben habe, keine «gemischte» Gemeinschaft in einem Mehrfamilienhaus vorzuziehen.

Frage bietet Interpretationsspielraum

Es ist anzumerken, dass die Frage einen breiten Interpretationsspielraum offenlässt, zumal sie von der Annahme ausgeht, dass bisher alle in einem EFH leben.

Wohnen im Alter – können Sie sich vorstellen im Alter in eine Alterswohnung umzuziehen?

Allgemein

10 enthalten sich der Stimme.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Da diese Frage lediglich persönlich beantwortet werden kann, sind es insbesondere Unternehmungen, die diese Frage nicht beantwortet haben.

Jemand fügt an, dass es unbedingt kleine Mitwohnungen in Wengen für ältere alleinstehende Leute (Mehrfamilienhaus mit Lift) bräuchte. Dadurch würden Häuser und grössere Wohnungen frei.

Erwarten Sie die Möglichkeit zur Miete eines Einstellhallenplatzes (EP) / Parkplatzes (PP)? JA EP / JA PP / Nein.

Möglichkeit zur Miete eines Einstellhallenplatzes / Parkplatzes?

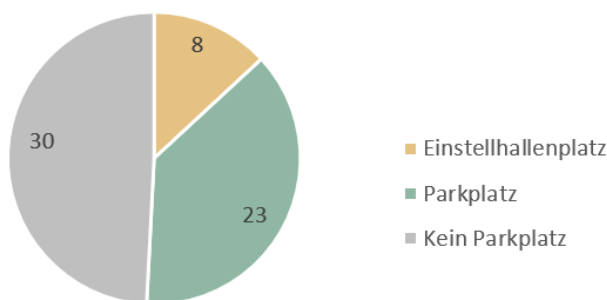


Abbildung 5: Möglichkeit zur Miete eines EHP / PP (Quelle: Wohnraumfrage Gemeinde 2024, Darstellung IC AG, 2025)

Allgemein

Rund die Hälfte der Mitwirkenden (31) äussert den Wunsch nach der Miete eines Einstellhallenplatzes (EP, 8) resp. eines Parkplatzes (PP, 23). 4 enthalten sich der Stimme.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Insbesondere Privatpersonen und Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich äussern den Wunsch nach Parkplätzen / Einstellhallenplätzen.

Betrachtung nach Bezirken

Der Wunsch nach einem PP / EHP wird vor allem von Personen und Unternehmungen aus Lauterbrunnen geäussert. Mitwirkende aus den Bezirken Mürren und Wengen sprechen sich Mehrheitlich gegen diese Möglichkeit aus.

Frage 3: Fazit und Handlungsbedarf für die AG Wohnraum

- Die AG Wohnraum anerkennt, dass aufgrund der Resultate
- erneut ein zusätzlicher Bedarf an kleineren Wohnungen bestätigt wird.
 - der Bedarf an MFH aufgezeigt wird, die bewusst ein breites Segment an Wohnungstypen aufweisen.
 - nicht zu allen Wohnungen auch ein Parkplatz angeboten werden muss

2.4

Frage 4: Termine für die Realisierung

Erwünschter Realisierungszeitraum von bezahlbarem Wohnraum

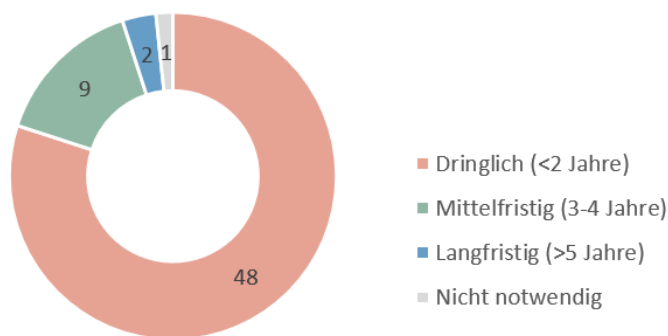


Abbildung 6: Erwünschter Realisierungszeitraum von bezahlbarem Wohnraum (allgemein) (Quelle: Wohnraumumfrage Gemeinde 2024, Darstellung IC AG, 2025)

Allgemein

Vier Mitwirkende enthalten sich der Antwort

Einschätzung durch die Unternehmen

Die grosse Mehrheit der mitwirkenden Unternehmungen beantworten die Frage mit «dringlich», 3 mit «mittelfristig».

Betrachtung nach Bezirken

Betrachtet man das Resultat bezüglich «Bezirken», so wird der Bedarf insbesondere für die Ortsteile Wengen, Lauterbrunnen und Mürren als dringlich betrachtet. Hier ist die sehr kleine Grundgesamtheit anzumerken.

Frage 4: Fazit und Handlungsbedarf für die AG Wohnraum

- Die Resultate der Umfrage bestätigen die Dringlichkeit nach der Umsetzung von Massnahmen. Mit der derzeitigen Erarbeitung der Wohnraumanalyse/-strategie sowie der Umsetzung von weiteren Massnahmen wird der Dringlichkeit Rechnung getragen.

2.5

Frage 5: Interesse an der Weiterbearbeitung

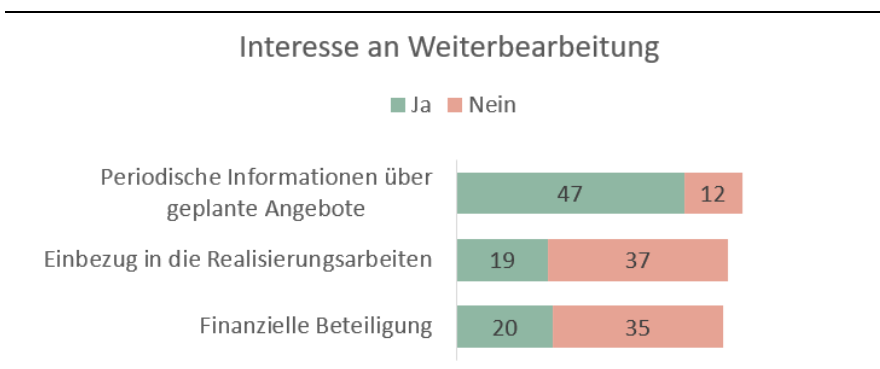


Abbildung 7: Interesse an Einbezug bei der Weiterbearbeitung (Quelle: Wohnraumumfrage Gemeinde 2024, Darstellung IC AG, 2025)

Das Interesse an Informationen, Mitwirkung und finanzieller Beteiligung ist bei den Unternehmungen tendenziell höher als bei Privatpersonen.

Möchten Sie periodische Informationen über geplante Angebote erhalten (J/N)?

Allgemein

5 enthalten sich der Stimme.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Die Stimmen, die eine periodische Information wünschen, setzen sich rund hälftig aus Unternehmen und Privatpersonen zusammen.

Möchten Sie in die Realisierungsarbeiten einbezogen werden? (J/N)

Allgemein

Lediglich eine Minderheit der Antwortenden (19 der 64) äussert den Wunsch nach Einbezug in die Realisierungsarbeiten.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Den grössten Anteil bilden dabei die Unternehmen (17). Einige Unternehmungen nennen die Bereitschaft zu gegebener Zeit mitzuarbeiten, falls es konkrete Projekte gibt oder die Gemeinde Ideen hat, die mit uns in Zusammenhang stehen.

Frage bietet Interpretationsspielraum

Es bleibt hier anzumerken, dass die Frage einen breiten Interpretationsspielraum offenlässt und für die Mitwirkenden somit unklar war, worauf sich der genannte Einbezug konkret bezieht.

Könnten Sie sich eine finanzielle Beteiligung bei der Realisierung vorstellen?

Allgemein

Die Mehrheit (35) der Mitwirkenden kann sich keine finanzielle Beteiligung bei der Realisierung vorstellen, 9 äussern sich nicht zu dieser Frage

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Mehr als die Hälfte der mitwirkenden Betriebe (14) könnte sich eine finanzielle Beteiligung vorstellen, während sich auch 6 Privatpersonen positiv dazu äussern.

Frage bietet Interpretationsspielraum

Es bleibt hier anzumerken, dass die Frage einen breiten Interpretationsspielraum offenlässt und für die Mitwirkenden somit unklar war, worauf sich die genannte Beteiligung bei der Realisierung konkret bezieht.

Frage 5: Fazit und Handlungsbedarf für die AG Wohnraum

- Die AG Wohnraum erkennt den Wunsch nach periodischen Informationen und wird sich mögliche Massnahmen überlegen.
- Die AG Wohnraum nimmt das positive Signal seitens der insbesondere touristischen Unternehmungen zur Kenntnis, sich eine finanzielle Beteiligung bei der Realisierung vorstellen zu können und bei der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum einbezogen zu werden.

2.6

Frage 6: Eigene Wohnbauprojekte

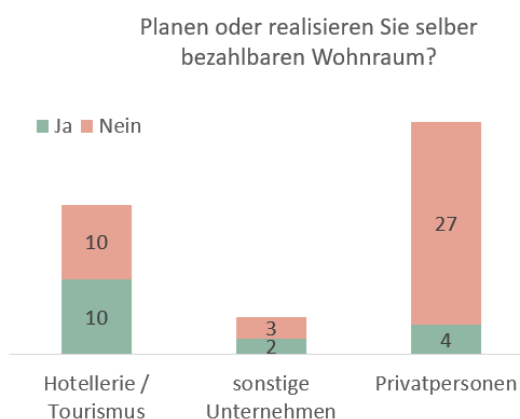


Abbildung 8: Planen oder realisieren Sie selber bezahlbaren Wohnraum? (Quelle: Wohnraumumfrage Gemeinde 2024, Darstellung IC AG, 2025)

Allgemein

Aufgrund der Antworten ist unklar, wie vielen Mitwirkenden es sich um konkrete Vorhaben handelt, oder lediglich um den «Wunsch» oder die Idee nach einer Realisierung.

Verteilung Unternehmen / Privatpersonen

Bis auf 4 Private sind es allesamt Unternehmen, die angeben bezahlbaren Wohnraum zu realisieren oder zu planen. Dabei wird der Hauptteil durch Hotellerie und Immobilienbranche abgedeckt.

Betrachtung nach Bezirken

Sämtliche Äusserungen beziehen sich auf die 3 Ortsteile *Lauterbrunnen*, *Mürren* und *Wengen*.

Folgende Ergänzungen für konkrete Planung / Realisierungen wurden gemacht:

konkrete Planung / Realisierung von Wohnungen

- Mürren:
 - Planung eines Mehrfamilienhauses in Kombi mit Personalwohnungen. Wir wären dankbar bei einer behördlichen Unterstützung wie Bewilligung von Teilbewirtschaftung von leerstehenden Wohnungen in einem neuen Projekt um finanziell auf der sicheren Seite zu sein.
 - Raufhubel (RH) / PH Nord.
 - Wir wollten in unserem Aufenthaltsraum ein Studio mit Kochgelegenheit für Personal realisieren. Dies wurde uns verwehrt, da 7 cm Raumhöhe fehlten.
- Wengen:
 - Personalhaus mit 2 Wohnungen und 17 Einzelzimmer
 - Planung von 1-2 MFH (6-11 Wohnungen)
- Lauterbrunnen:
 - MFH mit 12 Wohnungen: 1.5 Z, 3.5 Z, 4.5 Z. Bezugsbereit März 2026.



Offerte an Gemeinde zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum

- Konkret gehen z.H. der Gemeinde zwei «Offerten» zur Mitarbeit ein (Beherbergungsbetrieb und Eigentümerin einer Parzelle in Lauterbrunnen). Die Eigentümerin der Parzelle von rund 2'700 m² in Lauterbrunnen ist offen und flexibel in der Nutzung und zukünftigen Entwicklung dieser Parzelle und offeriert der Gemeinde Lauterbrunnen, diese für die Lösung der Wohnraumproblematik in die Planungsgedanken einzubeziehen:

«Sobald die Gemeinde Resultate aus dieser Umfrage vorliegen hat und Lösungsansätze in Form der Nutzung der Parzelle in Betracht zieht, sind wir gerne für Gespräche zur Verfügung. Der Gemeinderat kennt die Ausgangslage dieser Parzelle bereits aufgrund eines persönlichen Gesprächs, das stattgefunden hat. Wir freuen uns, wenn wir die Gemeinde in einer Form unterstützen können und stehen für weitere Gespräche gerne zur Verfügung».

- Eine Privatperson teilt mit, dass sie eine ihrer 3 Wohnungen, die aktuell an Auswärtige vermietet sei, bei Auflösung des aktuellen Mietvertrags an Interessenten vermieten wolle, die in Wengen Wohnsitz nehmen wollen.

Finanzielle Lage lässt momentan keine Planung von neuem Wohnraum zu

Weiter nennen einige Private wie auch Unternehmen, dass sie sehr gerne eigenen Wohnraum realisieren würden, dies jedoch aufgrund ihrer finanziellen Lage momentan keine Option sei.

Frage 6: Fazit und Handlungsbedarf für die AG Wohnraum

- Die AG Wohnraum anerkennt, dass insbesondere seitens der Unternehmen und dabei mehrheitlich der Hotellerie ein echtes Engagement besteht, zusätzlichen Wohnraum für ihre Angestellten zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Fragestellung ist es teils unklar, ob es sich um konkrete Projekte handelt, oder vorerst lediglich um Ideen.
- Die AG Wohnraum erkennt, dass sich die Mitwirkenden Unterstützung seitens der Gemeinde wünschen und wird dies dementsprechend im Rahmen der Ausarbeitung der Massnahmen für die Wohnraumstrategie einbeziehen.
- Ebenfalls wird sich die AG Wohnraum mit den Eigentümerschaften der beiden «Offerten» in Verbindung setzen.

2.7

weitere Bemerkungen eingereicht

Kritische Betrachtung von Kurzzeitvermietung (bspw. AirBnB) / Vermietungsplattformen

Bemerkungen / Hinweise

Auf die Frage «haben Sie Ergänzungen oder Anpassungswünsche zu den Kapiteln 1-5 des Berichts» gab es 40 (!) Eingaben. Davon sind 15 Hotels / Unternehmungen. Dies zeigt, dass mit der Umfrage eine wichtige und dringliche Thematik angesprochen wird, die die Bevölkerung bewegt.

Einige Teilnehmende bedanken sich ausdrücklich beim Gemeinderat für die Umfrage. Es sei ein toller Anfang die Bedarfsumfrage und jede weitere Bemühung mehr Wohnraum zu schaffen.

Äusserungen für mehr Wohnraum für die lokale Bevölkerung

- Zweitwohnungen und AirBnB wird von mehreren Mitwirkenden als «Hauptverursacher des Wohnungsproblems in der Gemeinde» genannt. Es untergrabe die Hotellerie genauso wie die Wohnsituation in u.a. Wengen.
- Es gehen viele Bemerkungen zu Massnahmen im Bereich der Begrenzung von Kurzzeitvermietung wie AirBnB ein.



Beispiele von genannten
Massnahmen gegen die
Kurzzeitvermietung

- Das Beherbergungsangebot stehe in keinem Gleichgewicht mehr zu Mietwohnungen und zur Infrastruktur (Coop, Abfall, Verkehr). Langfristig werde es, wenn es so weitergeht, niemanden mehr geben, der zu den Leuten schaut: Im Gastgewerbe, in der Hotellerie, in der Schule, im Gesundheitswesen, in der Altenpflege usw. überall gibt es Personalmangel. Und dem Fiskus und dem Tourismus entgehen riesengrosse Summen.

- Aktive Wohnbaupolitik seitens der Gemeinde etablieren. Dies sei leider in den letzten Jahren nicht immer der Fall gewesen.
- Der Gemeinderat sollte umgehend ein Reglement zur AirBnB-Regulierung erarbeiten.
- Best Practice aus anderen Bergregionen (z.B. Zermatt) hinzuziehen.
- Die Gemeinde sollte umgehend eine Wohnbaugenossenschaft gründen (Beispiele Saanen, St. Moritz).
- Regulierung der Kurzzeitvermietungen (AirBnB und dergleichen) = maximale Anzahl Tage pro Jahr festlegen (bspw. 60/a) und mindestens 4 Nächte aneinander. pro Hausbesitzer nur 1 Wohnung für AirBnB erlauben.
- Geplanter Neubau sollen nicht mehr als AirBnB-Wohnraum zugelassen werden
- Die Nutzung von Erstwohnraum als AirBnB ist so zu regulieren und bestehende Regulierungen sind durchzusetzen (Verstösse sollen sanktioniert werden. Stichworte: TFA, Kurtaxen, Arbeitsrecht, Betriebsbewilligungen, Ausländerrecht). Damit die Spekulation mit Wohnraum nicht mehr attraktiv ist.
- Es geht nicht um ein Verbot der Ferienwohnungsvermietung oder des Zusatzerwerbs durch AirBnB-Angebote, aber dem Wildwuchs mit externen Immobilienspekulanten, die professionell Kurzzeitvermietungen anbieten und damit der einheimischen Bevölkerung und der Arbeitnehmerschaft Wohnraum entzieht muss Einhalt geboten werden.
- Höhere Abgaben auf AirBnB (z.B. hoch besteuern wie in D), damit zusätzliche Einnahmen, die zum sozialen Wohnungsbau verwendet werden können, und AirBnB weniger attraktiv wird.
- Alle, die AirBnB anbieten, und noch Land haben, auffordern, dies für Wohnraum für Personal + Einheimische abzugeben.
- Einhalt bieten, dass immer mehr Häuser / Wohnungen an ausländische und externe Käuferschaft gehen.

Weitere Ideen /
Massnahmen

- Wohncontainer werden als temporäre Zwischenlösung genannt, oder auch Tiny Häuser aufzustellen (z.B. auf einem Camping-Platz), Cabane-Häuser wie auf dem Camping TCS Solothurn.
- In Isenfluh wurde auf "gut Glück" Bauland eingezont und erschlossen. Ich schlage vor, dass die Gemeinde dort selber bezahlbaren Wohnraum realisiert.
- Sinnvoll wäre es, wenn die Gemeinde nicht nur selbst Wohnraum schafft, sondern die Erstellung von Erstwohnraum durch Private befördert. Dabei werden folgende Aspekte genannt:
 - Darlehensmodelle an Privatinvestoren prüfen
 - Mitwirkung an gemeinschaftlicher Erstellung von Wohnraum (Wohngenossenschaften) prüfen
 - Unterstützung bieten bei Bewilligung von Teilbewirtschaftung von leerstehenden Wohnungen in einem neuen Projekt (um finanziell auf der sicheren Seite zu sein).
 - Bewilligungsverfahren schlank und effizient abwickeln
 - Baugesetze so anpassen / lockern, dass im Bestand die Gewinnung von mehr Erstwohnraum möglich ist (Verdichtung, Aufstockung).
 - Einsprachen für Wohnungsbau für Einheimische + Personal verbieten, wie jetzt beim Farmhaus.



**Bemerkungen / Hinweise:
Fazit und Handlungsbedarf
für die AG Wohnraum**

- Die AG Wohnraum bedankt sich für die vielen zusätzlichen Bemerkungen und Hinweise, die von den Mitwirkenden im Rahmen der Befragung angemerkt wurden. Dies zeigt auf, welche Dringlichkeit die Thematik *Balance zwischen Erst- und Zeitwohnraum, zwischen lokaler und auswärtiger Eigentümerschaft sowie die Thematik Kurzzeitvermietung* hat.
- Ebenfalls geben sie wichtige Hinweise zum Handlungsbedarf- und zu den -feldern für die Ausgestaltung der Massnahmen, die in der Wohnraumstrategie aufgenommen werden sollen.



Anhang

A1 Fragebogen

Auf den folgenden Seiten findet sich der Original-Fragebogen, den die Gemeinde versendet bzw. verteilt hat.



Fehlender Wohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen

Bedarfsumfrage

Ausgangslage

In der Gemeinde Lauterbrunnen gibt es aktuell zu wenig preiswerte Wohnungen für Personen, die dauerhaft in der Gemeinde wohnen möchten, sowie für Angestellte, die in der Region arbeiten. Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche mögliche Massnahmen zur Verbesserung dieser Situation erarbeiten soll. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft, bei der die Mieter auch Miteigentümer sein können oder der Bau neuer kleinerer Mehrfamilienhäuser. Diese Neubauten müssen die Kriterien der Wohnbauförderung des Bundes erfüllen, damit eine substanzielle Unterstützung durch das Bundesamt für Wohnungswesen gewährt werden kann. Eine weitere Möglichkeit wären planerische Massnahmen, wie die Anpassung der Nutzungsplanung.

Umfrage

Diese Umfrage richtet sich an Arbeitgeber in Bezug auf ihre Mitarbeitenden und an die einheimische Bevölkerung. Um die effektive Situation in Bezug auf fehlenden günstigen Wohnraum zu erfahren und dann Massnahmen konkretisieren zu können, sind Angaben zum Bedarf an Wohnraum notwendig.

Mit der Beantwortung der Umfrage unterstützen Sie die Bestrebungen des Gemeinderates, Rahmenbedingungen oder Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in der Gemeinde Lauterbrunnen definieren zu können.

Der Gemeinderat bedankt sich bei all jenen, die die Umfrage ausfüllen und fristgerecht einreichen.





Frage 1: Bedarfseinschätzung

Bitte schätzen Sie den Bedarf an folgenden Wohnungstypen:

Wohnungstyp	Fläche	Bedarf für eigene Mitarbeitende [Anzahl Wohnungen]	Allgemeiner Bedarf (ca.) [Anzahl Wohnungen]
1½-Zimmerwohnung	30m ²		
2½-Zimmerwohnung	50m ²		
3½-Zimmerwohnung	70m ²		
4½-Zimmerwohnung	90m ²		

Frage 2: Einschätzung der Miethöhe (ohne Nebenkosten)

Bitte geben Sie an, welche Miethöhe Ihrer Meinung nach angeboten werden kann/soll:

Wohnungstyp	Fläche	600-900 [Betrag eintragen]	900-1'200 [Betrag eintragen]	1'200-1'600 [Betrag eintragen]	Andere [Betrag eintragen]
1½-Zimmerwohnung	30m ²				
2½-Zimmerwohnung	50m ²				
3½-Zimmerwohnung	70m ²				
4½-Zimmerwohnung	90m ²				

Frage 3: Wohnbedürfnisse

Erwarten Sie die Möglichkeit zur Nutzung eines Gartens?

Ja Nein

Erwarten Sie die Möglichkeit zur Miete eines Einstellhallenplatzes [EP] / Parkplatzes [PP]?

Ja [EP] Ja [PP] Nein

Möchten Sie in einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit einer Gemeinschaft aus jüngeren und älteren Mietern, Einzelpersonen und Familien wohnen?

Ja Nein

Können Sie sich einen Umzug aus ihrem Einfamilienhaus (EFH) in ein Mehrfamilienhaus (MFH) vorstellen?

Ja Nein

Wohnen im Alter – Können Sie sich vorstellen im Alter in eine Alterswohnung umzuziehen?

Ja Nein

Frage 4: Termine für die Realisierung

Erachten Sie die Realisierung von entsprechendem Wohnraum als:

- Dringlich (innerhalb 2 Jahren)
- Mittelfristig (innerhalb 3 bis 4 Jahren)
- Langfristig (ab 5 Jahren)
- Nicht notwendig



Frage 5: Interesse an der Weiterbearbeitung

Möchten Sie periodische Informationen über geplante Angebote erhalten?

Ja Nein

Möchten Sie in die Realisierungsarbeiten einbezogen werden?

Ja Nein

Könnten Sie sich eine finanzielle Beteiligung bei der Realisierung vorstellen?

Ja Nein

Frage 6: Eigene Wohnbauprojekte?

Planen oder realisieren Sie selber bezahlbaren Wohnraum?

Ja Nein

Erläuterungen:

Bemerkungen / Hinweise



Einwohnergemeinde
Lauterbrunnen

Absender:

Vorname: _____

Name: _____

Strasse, Nr.: _____

PLZ, Ort: _____

E-Mail: _____

Telefon: _____

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Susanne von Allmen, Bauverwalterin, Tel. 033 856 50 72 oder susanne.vonallmen@lauterbrunnen.ch

Eine Interessensbekundung ist unverbindlich und begründet keine Verpflichtung.

Der Fragebogen kann ebenfalls als ausfüllbares pdf-Formular auf der Gemeinde-Webseite heruntergeladen werden.

Rücksendung des Fragebogens bis **Ende Oktober 2024** an die Gemeindeverwaltung Lauterbrunnen, Gsteigermatte 459b, 3822 Lauterbrunnen oder per Mail an gemeinde@lauterbrunnen.ch

Wir bitten die Eigentümer/-innen, aktiv dazu beizutragen, geeigneten Wohnraum für Erstwohnungen zu schaffen und zu erhalten. Überprüfen Sie bitte, ob leerstehende Wohnungen verfügbar gemacht werden können, um den Mangel an Wohnraum zu bekämpfen und die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Ihr Engagement ist entscheidend für eine nachhaltige Unterstützung des Wohnungsmarktes.

Für Ihre Mithilfe bei der Erfassung von Informationen in Bezug auf fehlenden bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen danken wir Ihnen.

Gemeinderat Lauterbrunnen