



Einwohnergemeinde
Lauterbrunnen



Auf dem Weg zur Wohnraumstrategie

1. Workshop Begleitgruppe, 12. Dezember 2025



Begrüssung und Einführung



Ausgangslage / Organisation:

- Gemeinderat setzte Arbeitsgruppe Wohnraum ein: 14. März 2023
- Mitglieder der Arbeitsgruppe:
 - Karl Näpflin, Gemeindepräsident
 - Katharina Romang, Vize-Gemeindepräsidentin
 - Reto Weibel, Gemeinderat und Ressortvorsteher Liegenschaften
 - Martin Schmied, Mitglied
 - Anton Graf, Mitglied
 - Susanne von Allmen, Bauverwalterin
 - Marc Ungerer, Jungfrau Region Tourismus AG
- Daniel Studer & Ursula Schüpbach (Stv.), IC Infraconsult AG (externe fachliche Unterstützung)
- Auftrag an die Arbeitsgruppe: sich Gedanken zur Wohnungssituation in der Gemeinde Lauterbrunnen zu machen und notwendige Massnahmen zu ergreifen.



Einberufung Begleitgruppe Wohnraumstrategie

- Einladung an identifizierte Akteurgruppen sowie öffentlicher Aufruf zur Mitwirkung im November 2025
- Rund 35 beteiligte Akteure / Vertretungen von:
 - BürgerInnen der Einwohnergemeinde
 - EigentümerInnen Zweitliegenschaften / Chaletvereine
 - Liegenschafts- und Volkswirtschaftskommission
 - Hotellerie / Parahotellerie inkl. Camping / Gastronomie
 - Tourismusvereine
 - Soziales / Kirche
 - Leben im Alter
 - Grosse Arbeitgeber
 - Gewerbe
 - Gemeinnütziger Wohnungsbau
 - Landwirtschaft
 - Parteien
 - Arbeitsgruppe Wohnraum

Einwohnergemeinde Lauterbrunnen
Gemeinderat / AG Wohnraum Wohnraumstrategie

Wohnraumstrategie für die Gemeinde Lauterbrunnen
Projektinformationen und Einladung zur Mitwirkung in der Begleitgruppe

Gemeinsame Entwicklung des Wohnraums in unserer Gemeinde – wir suchen Sie!

Liebe Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger,

Die vom Gemeinderat Lauterbrunnen einberufene Arbeitsgruppe Wohnraum beschäftigt sich seit längerem intensiv mit der wichtigen Thematik des Wohnraums in unserer Gemeinde. Diverse Sofortmassnahmen wie beispielweise Bevölkerungsumfrage, Datenanalytische Wohnbauprojekte, Gespräche mit Wohnungsbau-Investoren und Zweitwohnungsbesitzenden sowie Informationen an Bezirks- und Gemeindeversammlungen wurden bereits umgesetzt.

Erarbeitung Wohnraumstrategie
Im Sommer dieses Jahres hat der Gemeinderat den Entscheid gefällt, eine umfassende Wohnraumstrategie zu erarbeiten. Die Wohnraumstrategie wird mit externer fachlicher Unterstützung erarbeitet und soll aufzeigen, mit welchen Strategien und wirkungsvollen Massnahmen die Gemeinde die zukünftige Entwicklung im Bereich des Wohnraums gemäss den Wünschen der Bevölkerung attraktiv erhalten will. Der Projektstart muss im Sommer 2026 vorliegen.

Gründungs Begleitgruppe
Dieses Projekt kann nur dann erfolgreich sein, wenn die verschiedenen Interessen- und Anliegen der Gemeinde-Kommunaler Wohnungsbau- und Zweitwohnungsbesitzer in der Begleitgruppe mitberücksichtigt werden. Ziel ist eine möglichst grosse Beteiligung aller Akteure in den Dörfern und Bezirken von Lauterbrunnen.

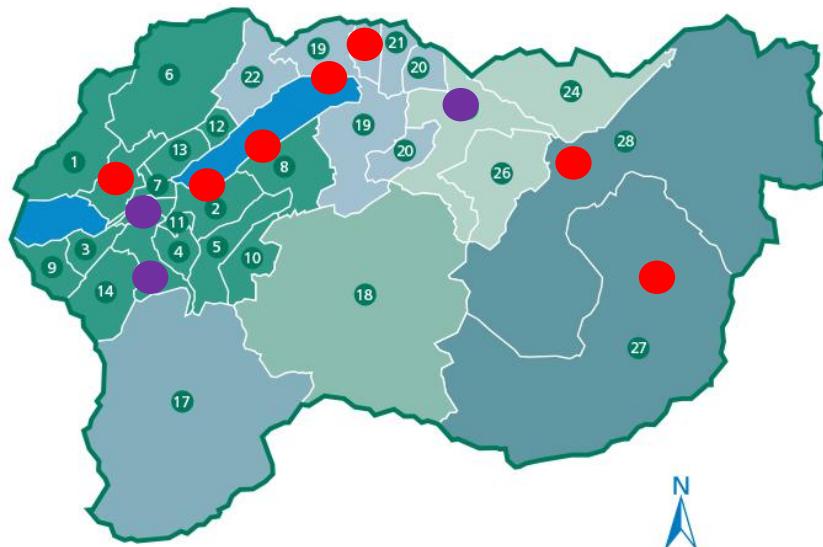
Teilnahme		Adresse		Akteursgruppen / Funktion	
WS I	WS II	Name	Adresse		
1	1	Herr Patrick Urs	Am Seehof 1432a	Bürger	Hausarzt
1	1	Herr Andreass Tobias	in oberem Schilwald	Eigentümer Zweitliegenschaft	Eigentümer Zweitliegenschaft
1	1	Herr Patrick Urs	Gastegasse 459b	Gemeinschreiberin	Gemeinschreiberin
1	1	Herr Sandra Bichsel	Höhenmatte 1086	Direktor & Gastgeber Hotel Mürren Palace	Direktor & Gastgeber Hotel Mürren Palace
1	1	Herr Samuel Brunner	Bei der Zuben 462A	Resort Director	Resort Director
1	1	Herr Martin Queiser	Sattel 466	Liegenschaftskommission	Liegenschaftskommission
1	1	Herr Thomas Gassmann	Waldhorn 1323D	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Marc Graf	Auf der Führen 437	Hotelier-Verein Wengen	Hotelier-Verein Wengen
1	1	Herr Anton Graf Eng	Eybel 201G	Bezirk Lauterbrunnen	Bezirk Lauterbrunnen
1	1	Herr Stefan Imboden	Pfandstätt 884	Gimmelwald Tourismus	Gimmelwald Tourismus
1	1	Herr Werner Keller	Küchlistr. 754	Liegenschaftskommission	Liegenschaftskommission
1	1	Herr Andreass Klobner	Beim Pfundhaus 417A	Privat	Privat
1	1	Herr Tobias Lenner	Hundsühli 1449B	präsident chaletverein wengen	präsident chaletverein wengen
1	1	Herr Leo Liechti	Kürschlistr. 24	Leiter Infrastruktur & Technik	Leiter Infrastruktur & Technik
1	1	Herr Peter Liechti	Handstrasse 15	Präsidentin Wengentourismus	Präsidentin Wengentourismus
1	1	Herr Ruedi Liechti	Mattenstrasse 9	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum Vorsteher	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum Vorsteher
1	1	Herr Dominik Hauenfisch	Wengiboden 1409B	Stiftungsrat Gurschmatten GeschäftsinhaberIn	Stiftungsrat Gurschmatten GeschäftsinhaberIn
1	1	Herr Barbara Näpflin	Sergus 1328b / Postfach	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum Stv.	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum Stv.
1	1	Herr Karl Ros	Auf der Fluh 733	Landwirtschaftlicher Verein Wengen LWV	Landwirtschaftlicher Verein Wengen LWV
1	1	Herr Anna Katharina Romang	An der Leig 1891	keine	keine
1	1	Herr Konstanza Rubin	Auf dem Rain 180	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Adrian Schall	Quammenstrasse 14	Geschäftsführerin	Geschäftsführerin
1	1	Herr Ralf Schmed	Beim Stadel 985A	Camping Jungfrau	Camping Jungfrau
1	1	Herr Martin Schmed	Führenboden 463	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Audrey Schütz	Kassensstrasse	Bürger (Feuerwehr, Brunnenmeister, Einsatz f. Personal)	Bürger (Feuerwehr, Brunnenmeister, Einsatz f. Personal)
1	1	Herr Kevin Schuppbach	53 202A	Hotelier-Verein Mürren-Lauterbrunnen	Hotelier-Verein Mürren-Lauterbrunnen
1	1	Herr Ursula Spitz	Agerten 1076C	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Bruno Studer	Kasernenstrasse	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Adrian Studer	Höhenmatte 1074	Resort Director	Resort Director
1	1	Herr Daniel Sumter	Bühnerstrasse	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Jörg Ungerer	Kasernenstrasse	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Marc von Almen	Lengghofstr. 209	Kirchengemeinde Präsident	Kirchengemeinde Präsident
1	1	Herr Hans von Almen	Bischofstr. 149	Genossenschaft Schulhaus Gimmelwald	Genossenschaft Schulhaus Gimmelwald
1	1	Herr Susanna von Almen	Beim Schützen	SVP, Camping Schützenbach	SVP, Camping Schützenbach
1	1	Herr Walter von Almen	Matte 306	Stechelberg Tourismus	Stechelberg Tourismus
1	1	Herr Egon von Almen	Schilf 143	BürgerIn	BürgerIn
1	1	Herr Leo von Almen	Wengiboden	Resort Director	Resort Director
1	1	Herr Remo von Güttinger	Boden 411	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum	Mitglied Arbeitsgruppe Wohnraum
1	1	Herr Monja Wengli	Wengli	Liegenschaftskommission	Liegenschaftskommission
1	1	Herr Rolf Wenzel	Wengli	Soziales	Soziales
1	1	Herr Reto Wyss	Zürcher	Gewerbeverein Wengen	Gewerbeverein Wengen
1	1	Herr Alfred Zornetti	Wengli		
1	1	Herr Markus Zornetti	Wengli		
1	1	Herr Naylin Zornetti	Wengli		
1	1	Herr Sabine Zornetti	Wengli		

Gemeindehaus Adler • 3822 Lauterbrunnen
Tel 033 856 50 50 • Fax 033 856 50 81
www.lauterbrunnen.ch



Warum sind wir hier? Was machen die anderen?

- Schweizweite Thematik
- Gemeinden werden zunehmend aktiv, auch in der Region Oberland Ost
- Gmd. Lauterbrunnen: Strukturiertes, faktenbasiertes Vorgehen mittels Strategieprozess



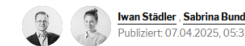
«Leerwohnungsbestand von 0,0 Prozent in vielen Berg- und Tourismusgemeinden»

Zu wenig bezahlbarer Wohnraum ist nicht mehr nur ein städtisches Problem. Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete, spricht offen von «Wohnungsnot». Gefordert sind Kantone, Gemeinden – und fü

[Wohnungsnot in den Bergen](#)

Selbst die Tourismusedirektorin hat keine Wohnung gefunden

Der Bund stuft die Wohnungssituation im Berggebiet als «besorgniserregend» ein. Sie trifft vor allem Einheimische und Saisoniers. Was können Gemeinden dagegen tun?



Iwan Städler, Sabrina Bundi
Publiziert: 07.04.2025, 05:35

101 |

Publiziert 11. März 2025, 04:42
LAUTERBRUNNEN BE

23,3 Prozent Airbnb-Anteil: «Das ist der Ausverkauf des Tals»

Die malerische Landschaft des Lauterbrunnentals lockt viele Touristen an. Der Ort lebt davon, doch der Massenandrang führt zu Enge und Wohnungsnot. 20 Minuten hat sich umgehört.

[ALLE NEWS](#)

21 Juli 2025

Innertkirchen will Zweitwohnungen regulieren

[Massenandrang in Grindelwald](#)

Schmerzgrenze erreicht: Abfall und Verkehr bodigen Hotelprojekt

Investoren lassen ein Hotelprojekt fallen – auf Geheiss der Gemeinde. Die Bevölkerung habe genug von den vielen Touristen.

1. Workshop Begleitgruppe Wohnraumstrategie EWG Lauterbrunnen

Themen:

- Wo steht die Gemeinde?
 - Was hat die Gemeinde bisher gemacht?
 - Woran arbeitet sie aktuell?
 - Was ist noch geplant oder angedacht?
-
- Informationen sind auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet unter:
<https://www.lauterbrunnen.ch/wohnraum>

Gemeinde Lauterbrunnen, Wohnraumförderung

Übersicht Themen, Massnahmen und Projekte Arbeitsdokument für Arbeitsgruppe Wohnraum (AGW) Stand: 11.9.25, V6

Legende zu Markierungen im Text:
Neue Inhalte zu vorriger Version
Provisorisch / Stichworte / (interne) Notizen
Offene Punkte / Angehende / Arbeit laufende / in Planung
Pendenzen IC

Inhalt

Übersicht Stand Pendenzen IC	
1. Einleitung	2
2. Erledigte Arbeiten Gemeinde	3
3. Arbeiten gestartet / am Laufen / in Umsetzung	3
4. Pendente Arbeiten aus Beschlüssen	7
5. Ideensammlung für weitere Massnahmen	9
6. Übersicht aktuelle Wohnbauprojekte	11
7. Übersicht weitere Projekte (u.a. Hotels, Ferienunterkünfte)	12
Anhang	14
	14

Home > Gesellschaft > **Wohnraum**

Gemeinsame Entwicklung des Wohnraums in unserer Gemeinde – wir suchen Sie!

Liebe Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger

Die vom Gemeinderat Lauterbrunnen einberufene Arbeitsgruppe Wohnraum beschäftigt sich seit längerem intensiv mit der wichtigen Thematik des Wohnraums in unserer Gemeinde. Diverse Sofortmassnahmen wie beispielweise Bevölkerungsumfrage, Datenanalysen, Erarbeitung Wohnbauprojekte, Gespräche mit Wohnungsbau-Investoren und Zweitwohnungsbesitzenden sowie Informationen an Bezirks- und Gemeindeversammlungen wurden bereits umgesetzt.

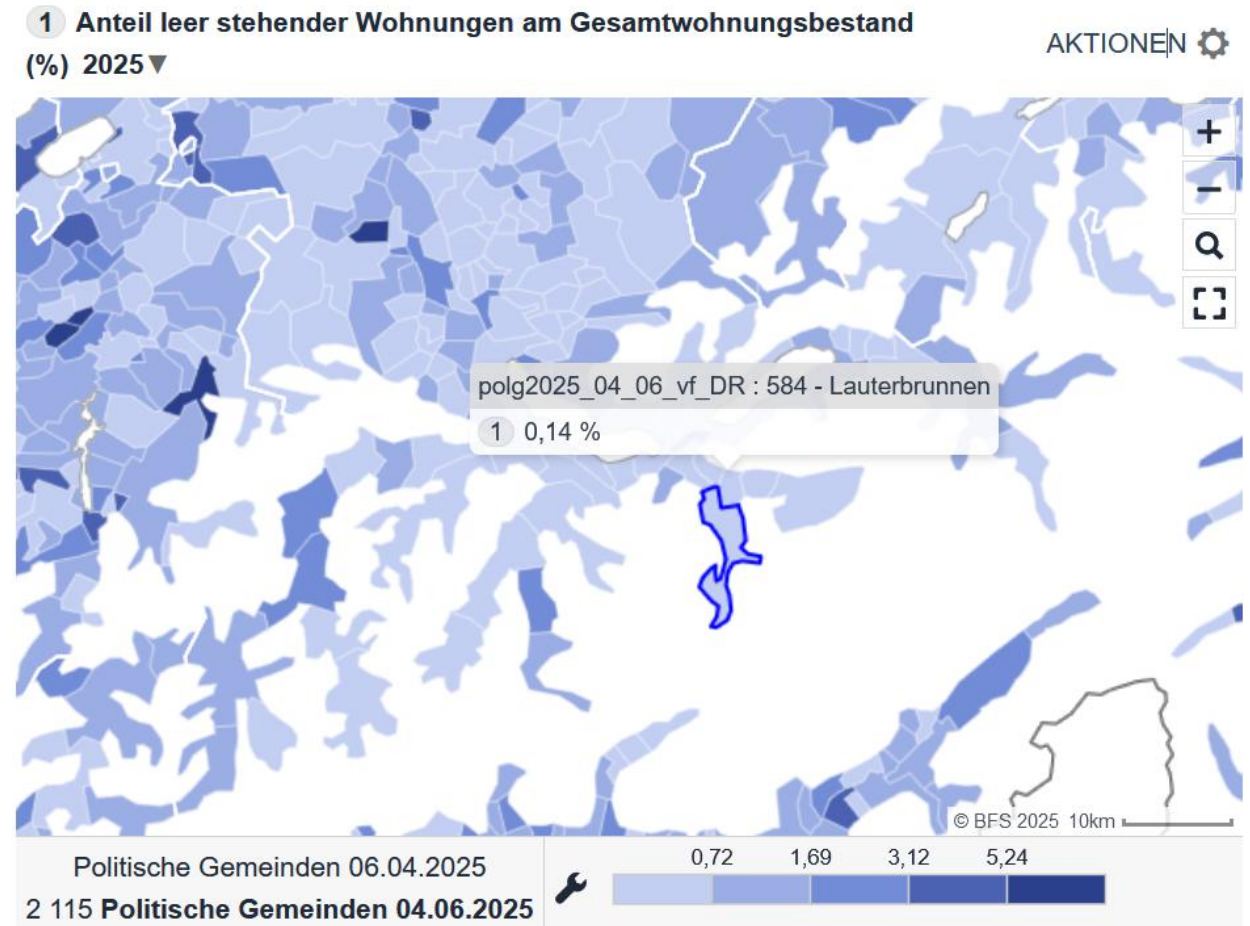
Gesellschaft

- Soziales und Gesundheit
- Sicherheit
- Öffentlicher Verkehr



Wo steht die Gemeinde?

- Tiefe Leerwohnungsziffer
- Rückgang von 1.37 (2017) auf 0.14 (2025)
- Steigende Preise fürs Wohnen
- Auch Angestelltenwohnungen betroffen
- Mediale Aufmerksamkeit





Was hat die Gemeinde bisher gemacht?

- Gemeinderat hat in den letzten 2 Jahren gut 30 Beschlüsse zum Thema gefällt

- Rund 15 Massnahmen bearbeitet und umgesetzt, wie beispielsweise:
 - Sensibilisierung von Eigentümerschaften (2023)
 - Verankerung Thema Wohnraum im Leitbild (2023)
 - Umfrage zum Wohnraumbedarf (2024)





Was hat die Gemeinde bisher gemacht?

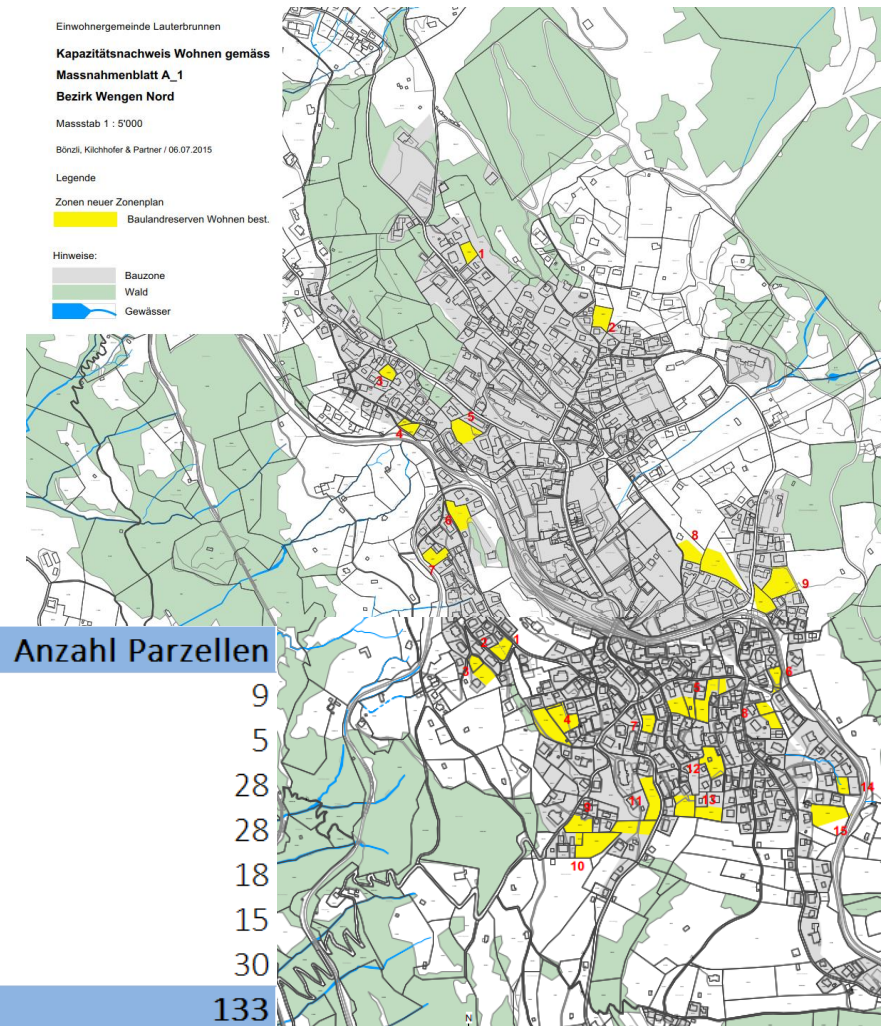
- Aktualisierung Übersicht Bauzonenreserven (2025)
- Analyse bestehende Wohnungslandschaft (2025)
- Vorprojekt Neubauten auf Gemeinde-Parzellen (2025)
- Beizug Externe Fachunterstützung (2025)

Aufträge erteilt (Juni/Juli 2025):

- «Angestelltenwohnraum in Hotellerie»
- «Erarbeitung Wohnraumstrategie»

Bauzonenreserven gesamt

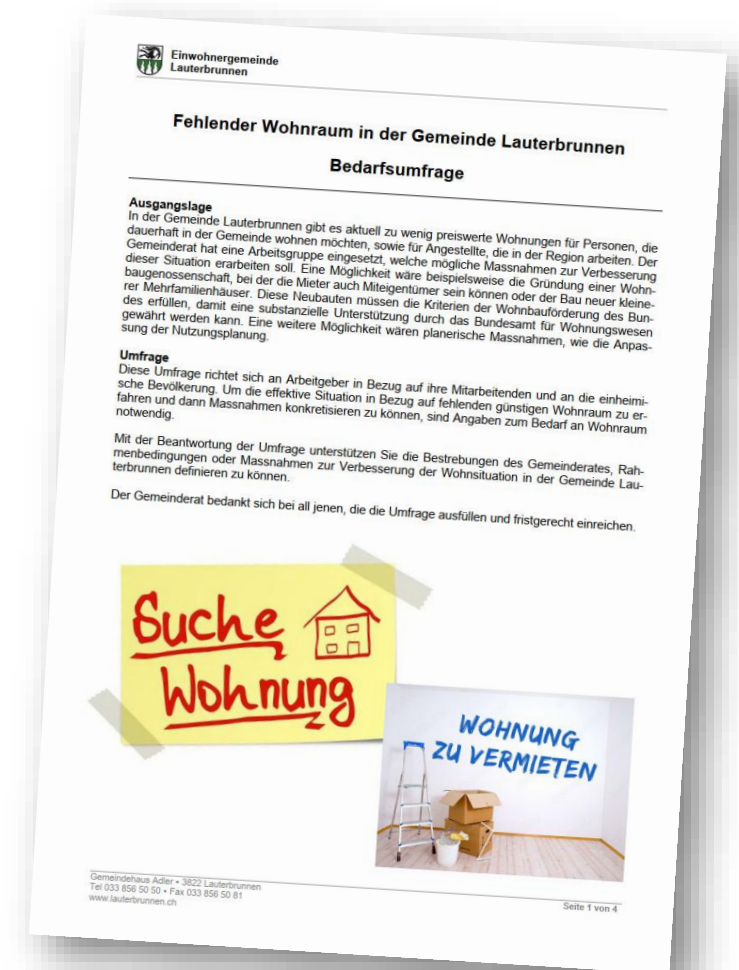
Bezirk	Flächensumme (m2)	Anzahl Parzellen
Gimmelwald	5'062	9
Isenfluh	2'436	5
Lauterbrunnen	30'617	28
Mürren	16'474	28
Stechelberg	18'265	18
Wengen Nord	12'701	15
Wengen Süd	25'414	30
Total	110'969	133





Fokus: Umfrage zum Wohnraumbedarf durch Gemeinde:

- Wann: Oktober 2024, während 2 Wochen
- Wer: Flugblatt in alle Briefkästen der Gemeinde
- Rücklauf: 64, davon 26 Unternehmen aus Hotellerie / Tourismus und sonstige Unternehmen
- Rückmeldungen aus allen 6 Bezirken, jedoch hauptsächlich aus Wengen, Mürren und Lauterbrunnen
- **Haupterkennntnis:** Es braucht zeitnah zusätzlichen Angestelltenwohnraum, v.a. kleine Wohnungen (Sicht der Unternehmungen), und es gibt einen allgemeinen Bedarf nach «wirtschaftlich tragbarem Wohnraum»
- Die Ergebnisse werden demnächst öffentlich kommuniziert





Woran arbeitet sie aktuell?

- Grundlagenarbeiten im Teilprojekt «Angestelltenwohnraum in Hotellerie»
- Unterstützung Projekt JRT AG «Digitalisierung, Monitoring und Kontrolle Kurtaxen»
- Weitere Gespräche mit potentiellen Partnern für Bau von Erstwohnungen auf gemeindeeigenen Parzellen
- Rund 80 Erst- und Personalwohnungen sind in Bewilligungs- und Umsetzungsphase
- Arbeit an «Wohnraumstrategie Gemeinde Lauterbrunnen»: Grundlagen und Datenauswertungen für Analyse; Einberufung Begleitgruppe für Strategieprozess; 1. Workshop heute Abend

Mehrfamilienhaus Rauffhubel Mürren





Wohnraumanalyse und -strategie

Fachliche Begleitung: Daniel Studer und Ursula Schüpbach



Programm

Zeit (ca.)	Was?
16.00	Begrüssung durch Gemeindepräsident Karl Nöpflin und Vorstellung «der Weg zur Wohnraumstrategie für die Gemeinde Lauterbrunnen»
16.10	Wohnraumanalyse und -strategie: <ul style="list-style-type: none">▪ Der Wohnraum in Lauterbrunnen – Erkenntnisse aus der Analyse präsentieren▪ Mögliche strategische Stossrichtungen aufzeigen
16.35	Kurze Runde für Verständnisfragen
16.45	Workshop 1 (in Gruppen): <ul style="list-style-type: none">▪ (Erst-)Wohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen: Herausforderungen erfassen, einordnen und Handlungsbedarf/-felder benennen▪ Unterschiede zwischen den Bezirken
17.25	PAUSE – Zeit für den persönlichen Austausch
17.45	Resultate vorstellen und Diskussion im Plenum
18.10	Workshop 2 (in Gruppen): <ul style="list-style-type: none">▪ Inhalte zu Zukunftsbild und Ziele zusammentragen/skizzieren▪ Ideen sammeln zum Erhalt und zur Förderung von Erstwohnraum▪ Zusammenfassung und kurze Präsentation der Ergebnisse
18.50	Ausblick & Schlussworte
ab 19.00	freiwilliges Apéro & Austausch



Hauptfragen, ...

... die mit der Wohnraumanalyse / -strategie weitmöglichst beantwortet werden sollen:

1. Gibt es in der Gemeinde Lauterbrunnen **genügend Wohnraum** für diejenigen Menschen, die in der Gemeinde wohnen möchten?
2. Welche **Rolle spielt hierbei der Tourismus** (u.a. Hotellerie, Zweitwohnungsthematik, Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietung, Bahnen)?
3. Welche **Herausforderung / Problematik** bezüglich Erstwohnraum und Dorfleben besteht in den einzelnen Bezirken und wo gibt es welchen Handlungsbedarf?
4. Wie sieht eine gemeindespezifische, nachhaltige und **wirkungsvolle Strategie** aus (inkl. Zielbild, Teilstrategien und Massnahmenkatalog)?



Ziele für den heutigen Anlass

- **Aktives Angehen** und Zusammenarbeit der Akteursgruppen in der Thematik „Wohnen in der Gemeinde Lauterbrunnen“
- **Informieren** über das Projekt und den Weg zur Wohnraumstrategie für die Gemeinde Lauterbrunnen und ihre Bezirke
- **Präsentation und Diskussion** von zentralen Ergebnissen aus der Wohnraumanalyse, der Problemfelder und des Handlungsbedarfs
- **Sammeln von Ideen** zu Zukunftsbild, Zielen und Massnahmen zum Erhalt und zur Förderung von Erstwohnraum in der Gemeinde Lauterbrunnen
- **Gemeinsames Verständnis** entwickeln zur Ausgestaltung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lauterbrunnen als Wohn-, Arbeits- und Freizeitort (Lebensort).

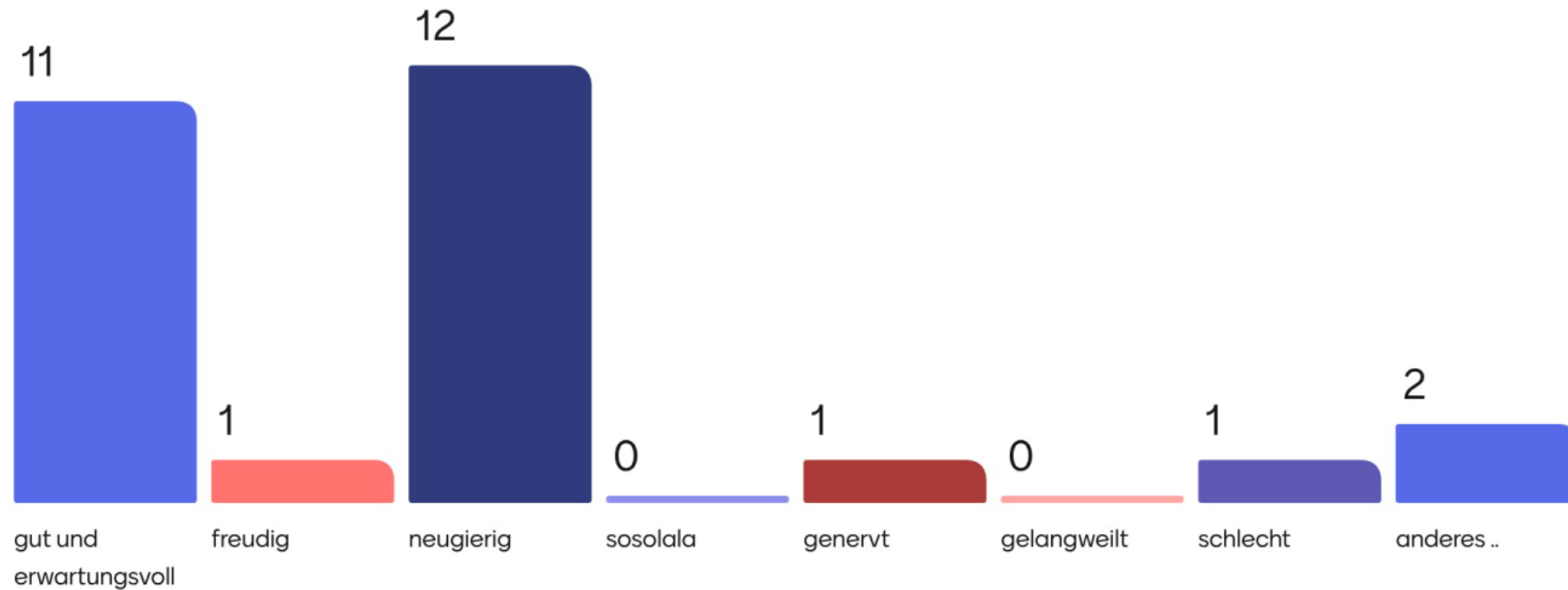


Stimmungsbild zu Beginn



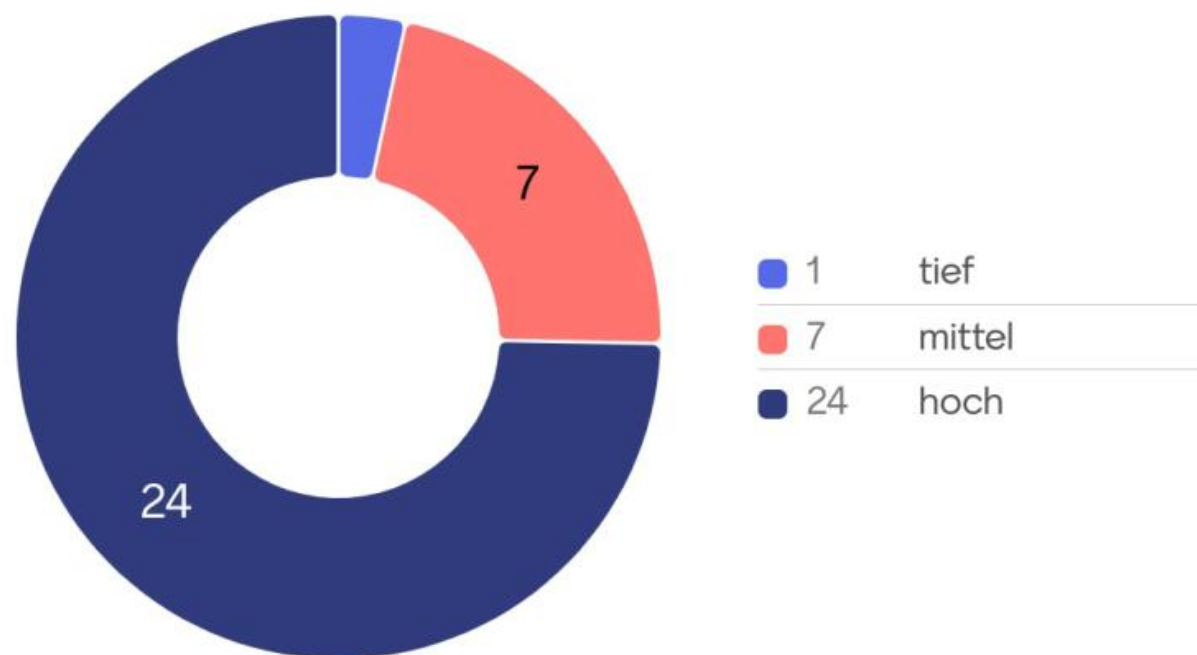


Wie fühlen Sie sich heute?





Wie hoch schätzen Sie den Leidensdruck und Handlungsbedarf betreffend 1. Wohnraum aktuell ein?





Vorgehen

- Konzept „Aktive Wohnraumpolitik“
- Strategie mit Massnahmen im Fokus, basierend auf Grundlagen

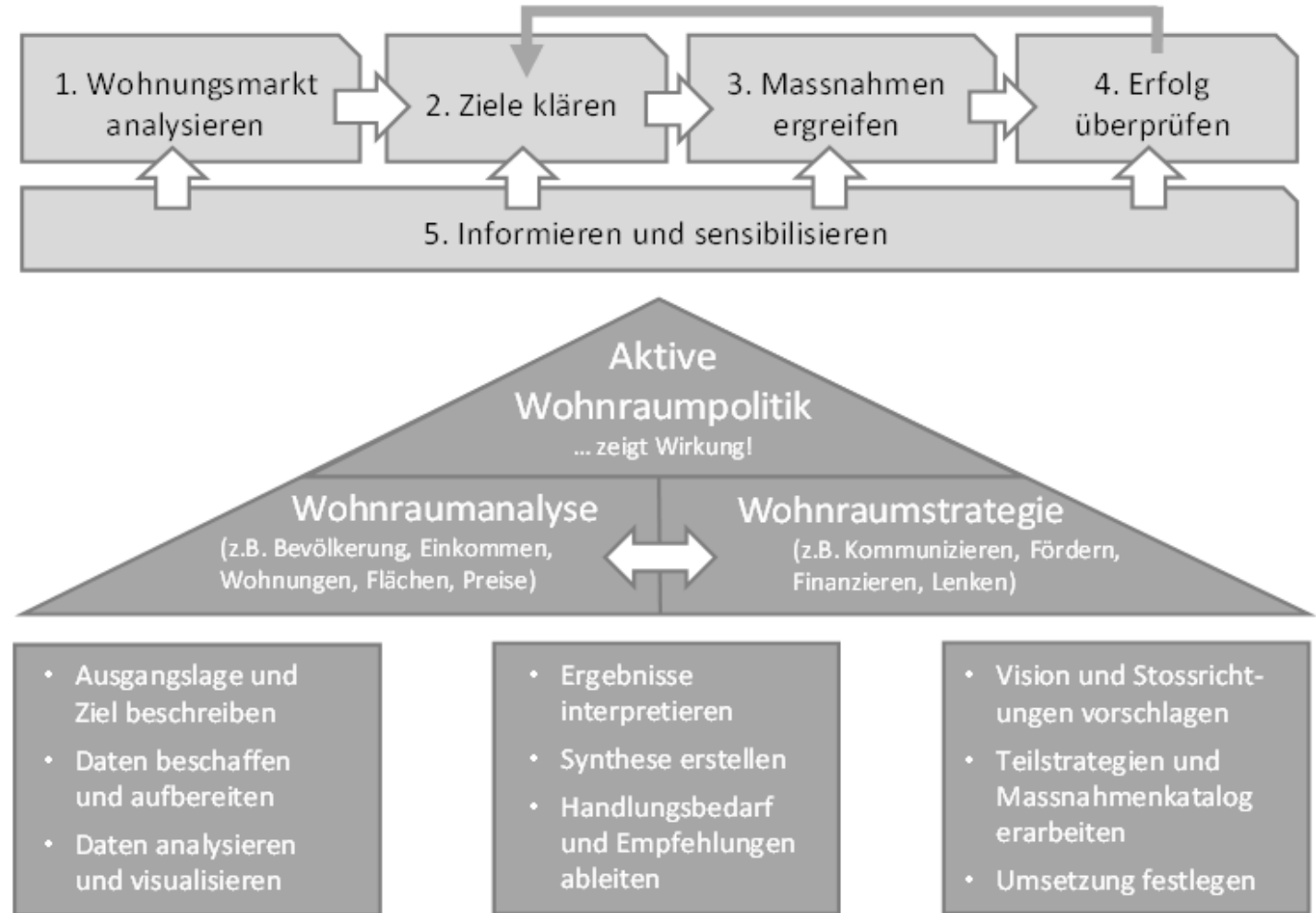
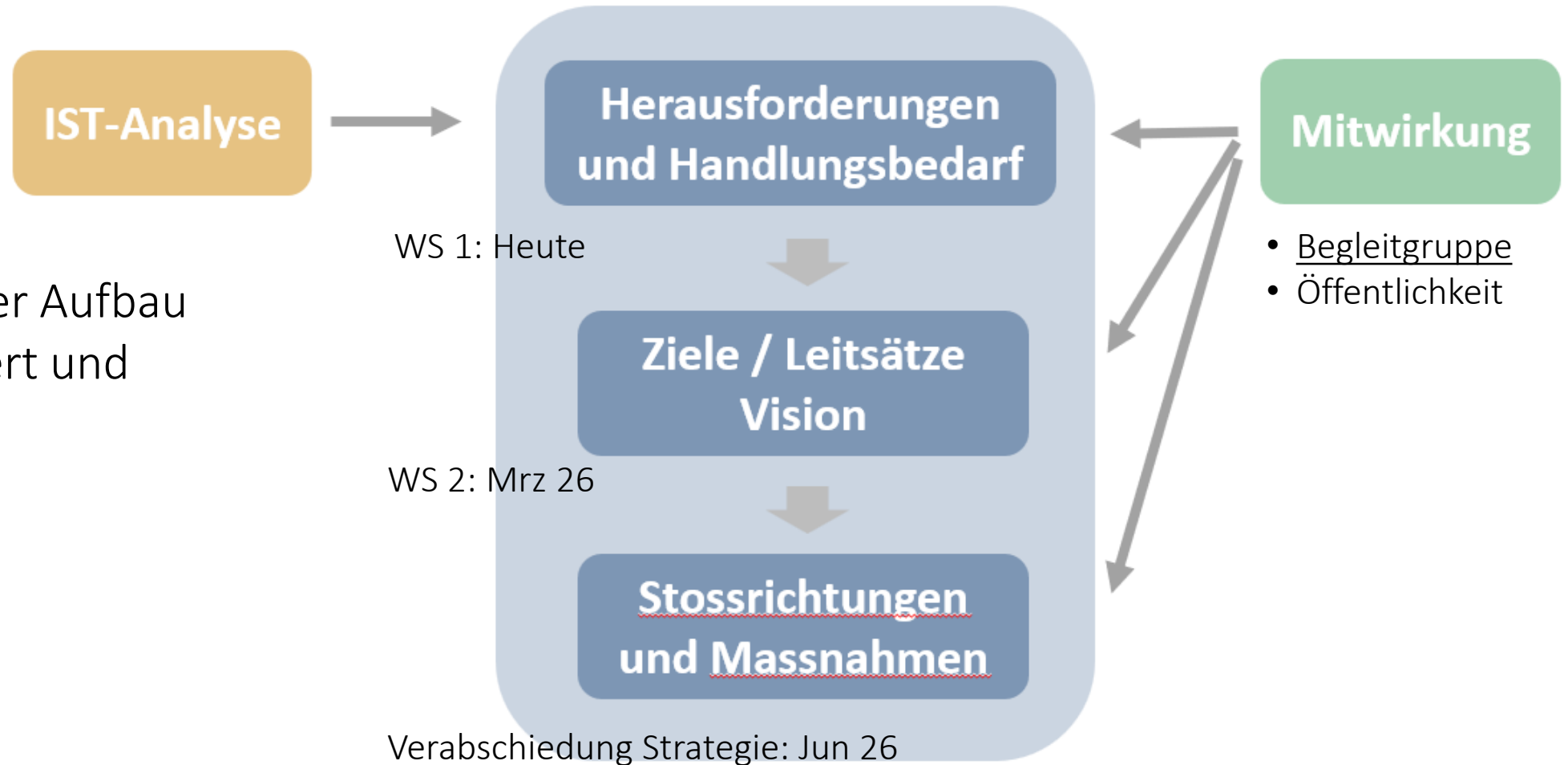


Abbildung 1: Konzept «Aktive Wohnraumpolitik»; IC-Infraconsult (angelehnt an BWO) 20



Vorgehen

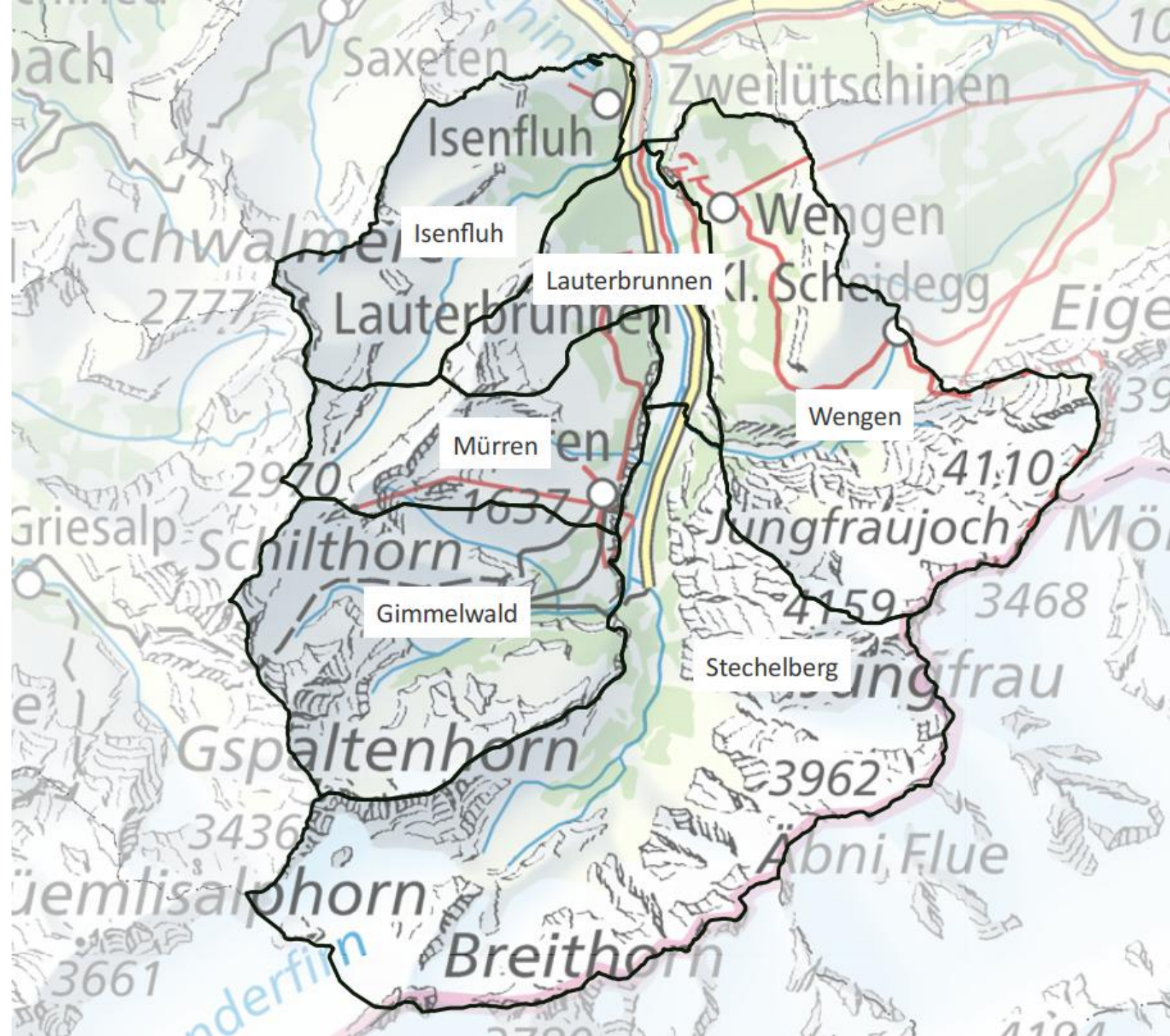


- Schrittweiser Aufbau
- Faktenbasiert und partizipativ



Einwohnergemeinde
Lauterbrunnen

- Ganze Gemeinde
- Differenzierung nach den 6 Bezirken (soweit möglich)

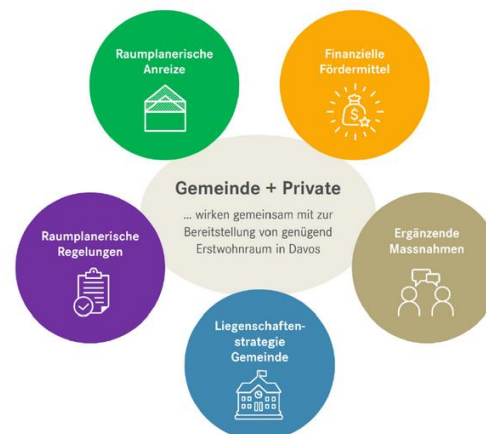


Schlussprodukte

- Wohnraumanalyse:
Angebot & Nachfrage, Markt und Fazit
- Wohnraumstrategie:
 - Herausforderungen & Problemfelder
 - Zielbild (Vision) & Ziele
 - Massnahmen Stossrichtungen
 - Umsetzungsplan

> Übersichtlich, gut lesbar,
attraktiv illustriert

Inhaltsverzeichnis		6
Einleitung		6
Verbindlichkeit und Stellenwert		7
Ausgangslage		8
Wohnstrategie Kőnz der Prozess		9
Aufbau der Wohnstrategie		10
Teil 1 Die Strategie		10
Leitsätze		13
Handlungsfelder		14
Handlungsfeld 1 - Die Rolle der Gemeinde		16
Handlungsfeld 2 - Prozesse und Zusammenarbeit		18
Handlungsfeld 3 - Beteiligung und Potenziale		20
Handlungsfeld 4 - Areale und Wohnangebot		22
Handlungsfeld 5 - Wohnformen und Wohnangebot		27
Exkurs 1: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen		28
Exkurs 2: Preisgünstiges Wohnen		29
Wichtige Begriffe		31
Teil 2 Grundlagen zur Wohnraumentwicklung in Kőnz		31
Zusammenfassung statistische Grundlagen		32
Bevölkerung		38
Wohnverhältnisse		40
Wohnraum		45
Wohnungsangebot		53
Wichtige Begriffe		
Anhang Massnahmenblätter		



Wohnraumanalyse

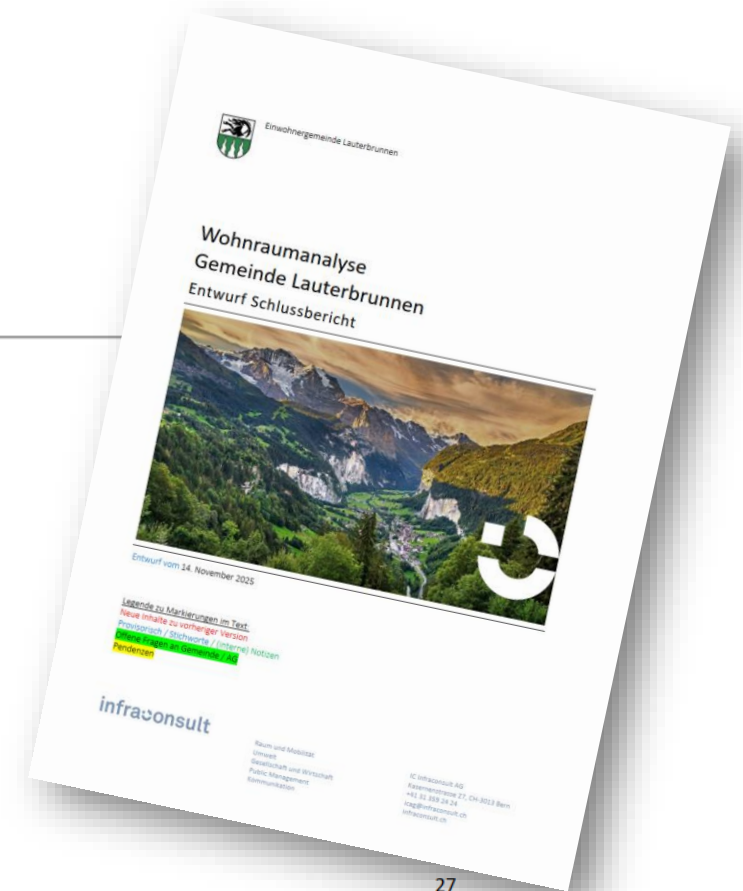
- Konzept
- Berichtsentwurf
- Fortgeschrittene Ergebnisse
- Blick in die Werkstatt



Abbildung 1: Schema Wohnungsmarkt; eigene Darstellung (IC Infraconsult)

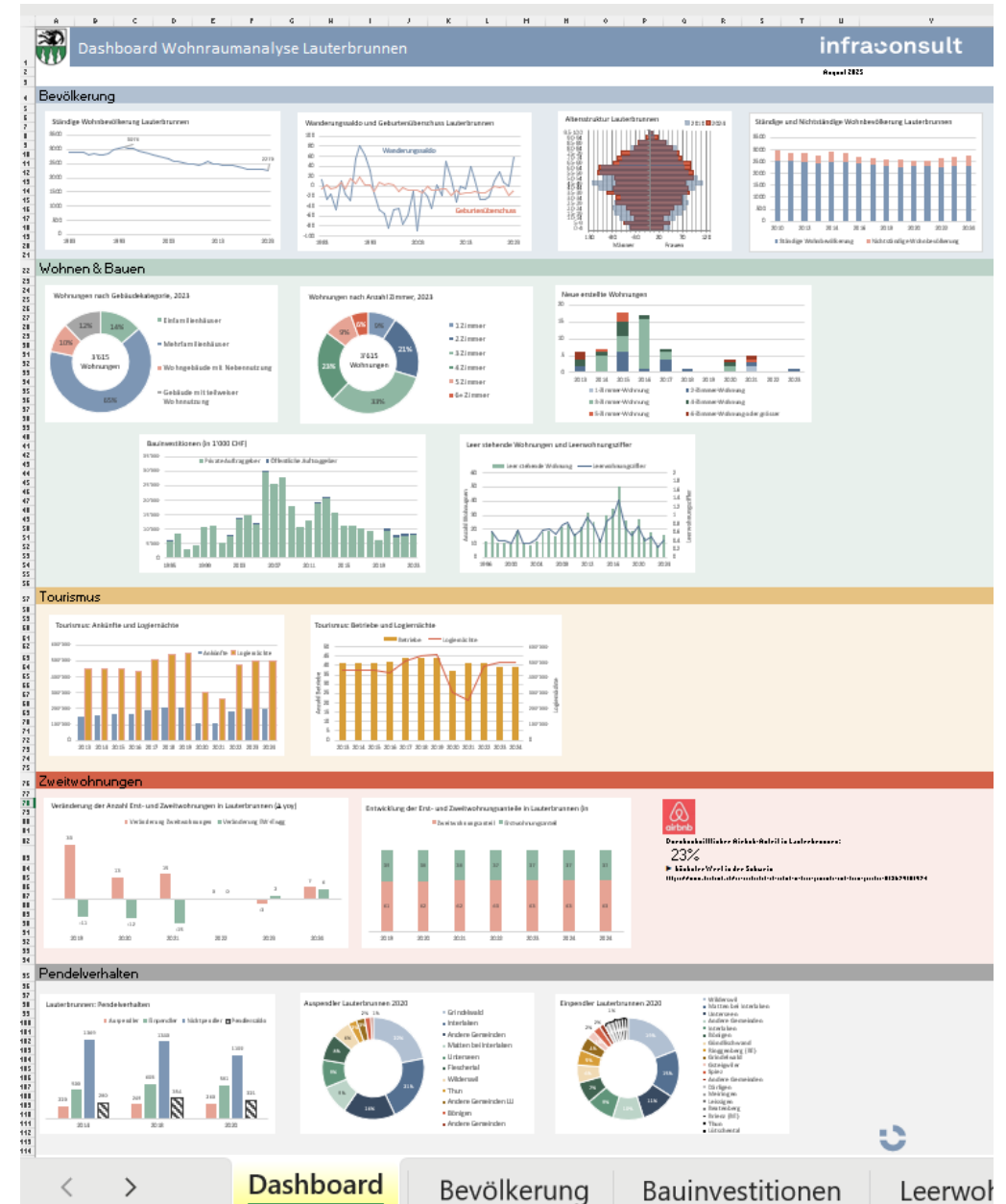
Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	
1.1	Ausgangslage	
1.2	Auftrag, Ziel und Methodik	
1.3	Kurzportrait der Gemeinde	
2.	Wohnraumangebot	
2.1	Wohnungen und Haushalte	
2.2	Zweitwohnungen	
2.3	Eigentumsverhältnisse	
2.4	Bautätigkeit	
2.5	Bauzonenreserven	
2.6	Hotellerie	
2.7	Parahotellerie	
2.8	Fazit Wohnraumangebot	
3.	Wohnraumnachfrage	
3.1	Bevölkerung und Beschäftigte	
3.2	Nachfragesegmente	
3.3	Einkommen	27
3.4	Pendelverhalten	29
3.5	Personalwohnraum	30
3.6	Fazit Wohnraumnachfrage	32
4.	Marktergebnis	33
4.1	Leerwohnungen	33
4.2	Miet- und Kaufpreise	33
4.3	Gegenüberstellung Einkommen zu Wohnkosten (Finanzierbarkeit)	37
4.4	Auswirkungen des Tourismus auf den Wohnungsmarkt	39
4.5	Fazit Marktergebnis	39
5.	Synthese und Handlungsbedarf	41



Grundlagen

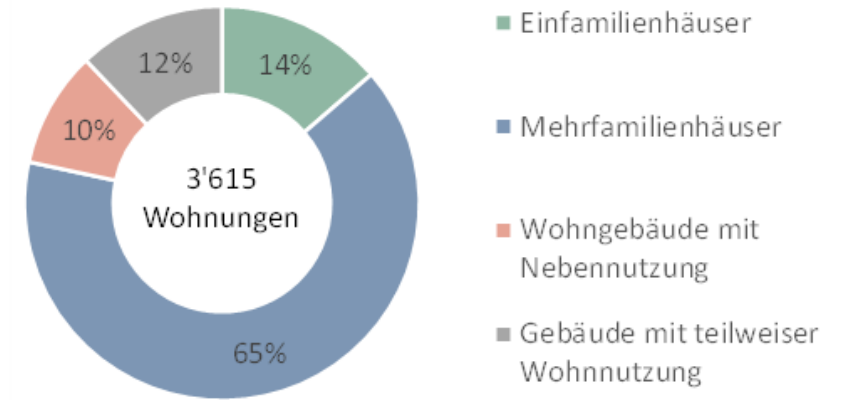
- Bestehende Untersuchungen/ Infos Gmd.
- Bezug öffentliche Daten und von Gemeinde
- Einkauf Daten von Dritten
- Pilotprojekt mit JRT AG
- Datenschutz
- ...



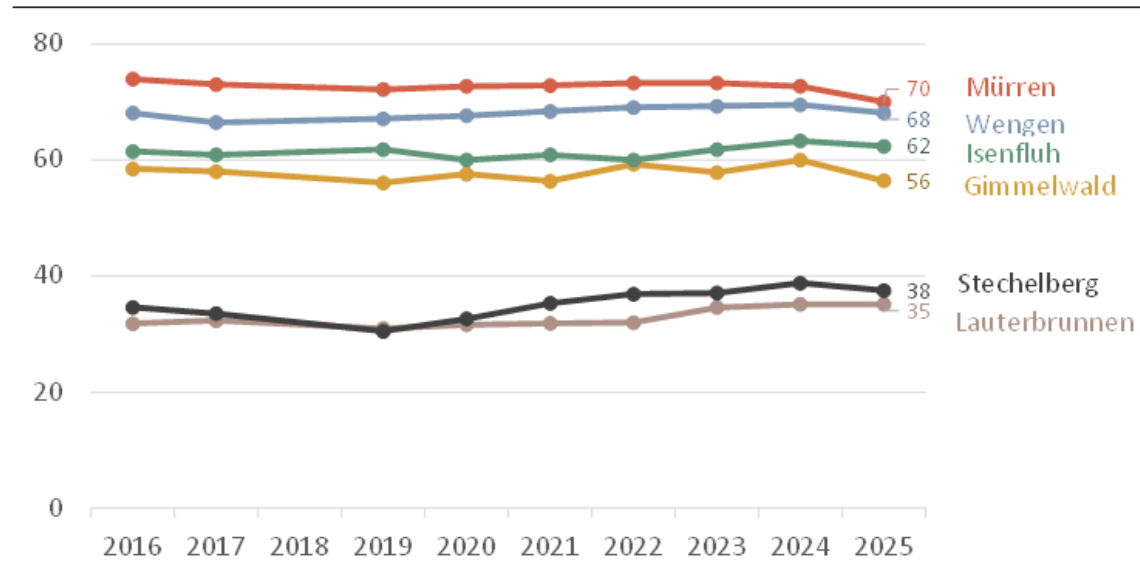
Wohnraumangebot

- Wohnungen / Haushalte
- Zweitwohnungen
- Eigentumsverhältnisse
- Bautätigkeit
- Bauzonenreserven
- Hotellerie
- Parahotellerie

Wohnungen nach Gebäudekategorie



Zweitwohnungsanteil nach Bezirken (in %)

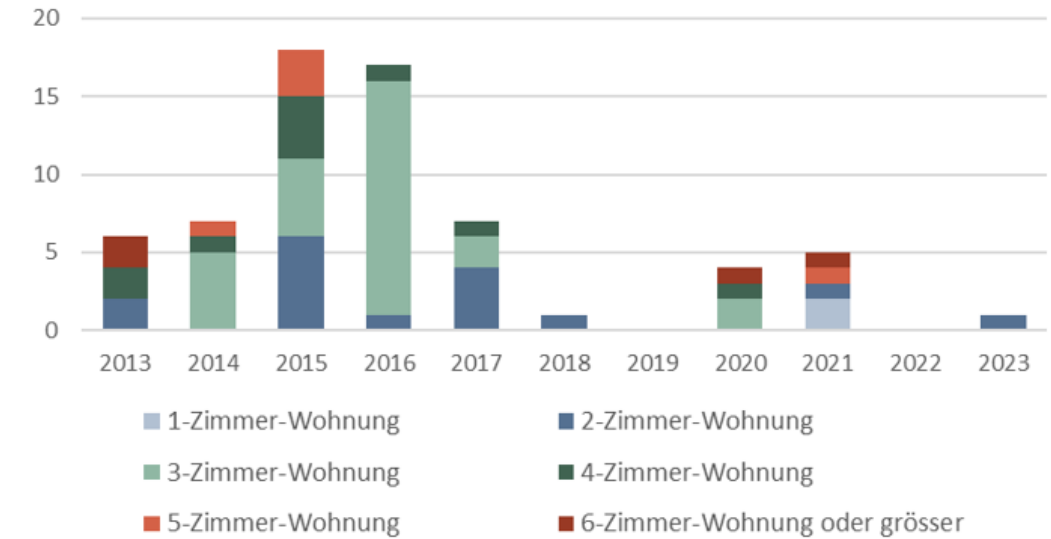


Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Berechnung und Darstellung: IC Infraconsult

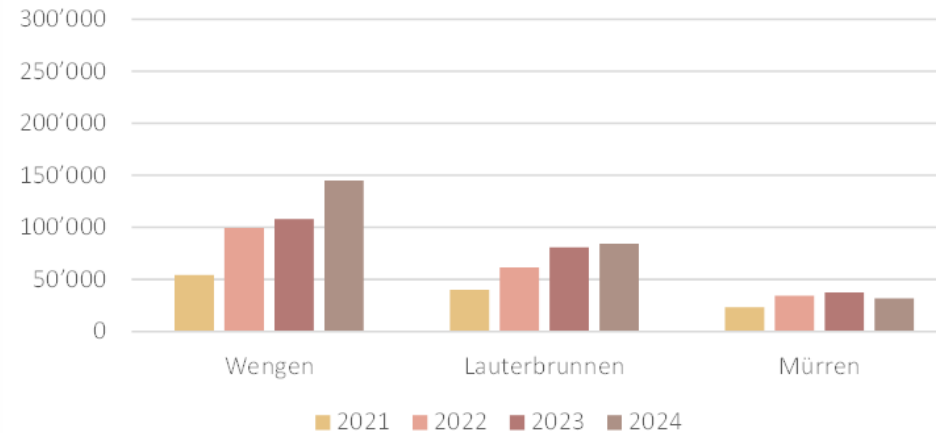
Wohnraumangebot

- Wohnungen / Haushalte
- Zweitwohnungen
- Eigentumsverhältnisse
- **Bautätigkeit**
- Bauzonenreserven
- Hotellerie
- Parahotellerie

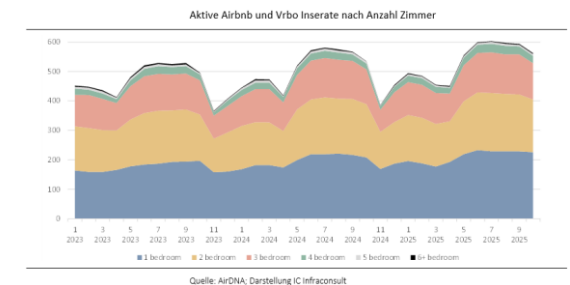
Neu erstellte Wohnungen nach Zimmergrösse



Entwicklung Logiernächte Ferienwohnungen



5



Quelle: Jungfrau Region Tourismus AG, Jahresberichte



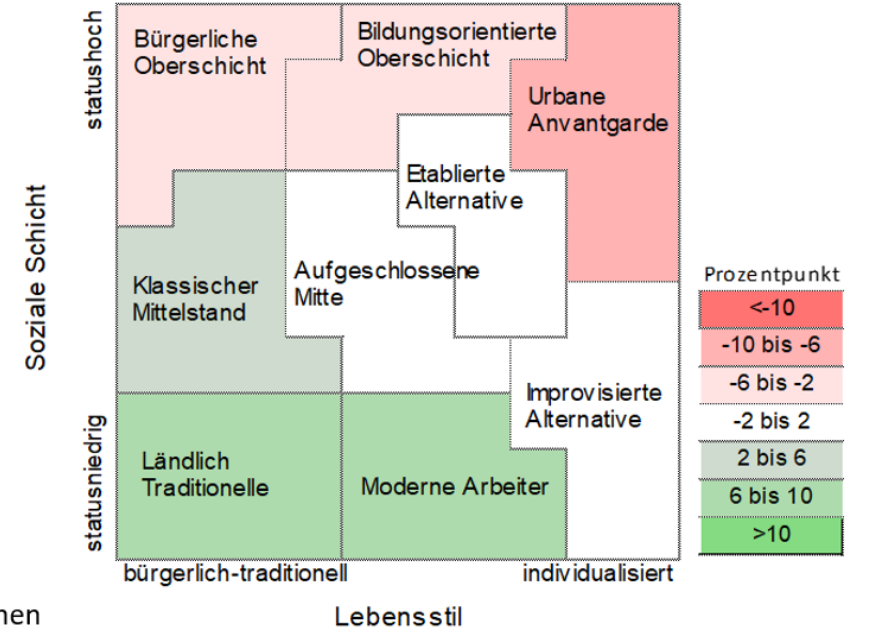
Wohnraumangebot: Fazit

- Überdurchschnittlicher Anteil kleine Wohnungen und weniger EFH
- Die meisten Wohnungen im privaten Besitz; 1 Wohnbaugenossenschaft
- ZWA von 35 bis 70 % (hoch) und aktuell stabil
- Tiefere Bautätigkeit in letzten Jahren, neue Wohnungen in Planung/Bau
- *Umnutzungen vermutlich zunehmend*

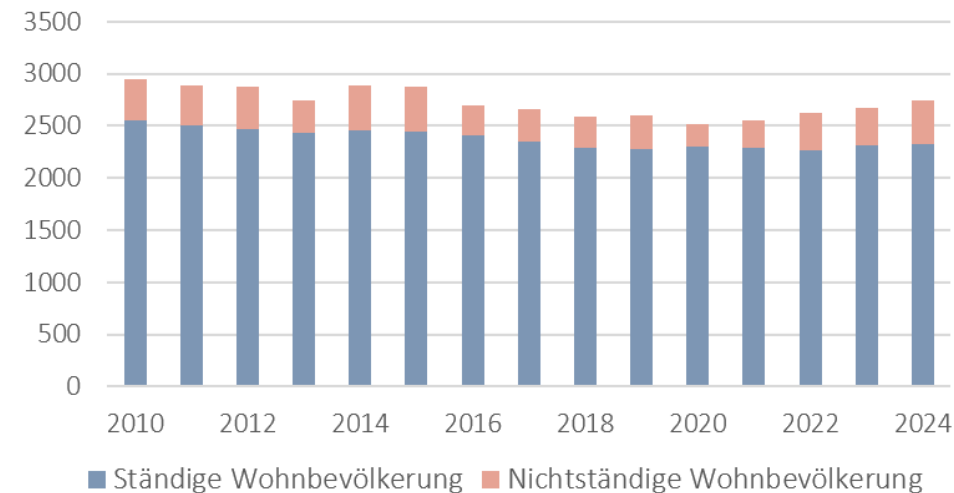
- Vorhandene Bauzonenreserven (Verfügbarkeit?)
- Grosse Arbeitgeber als Partner
- Sanierung / Erweiterung Hotels
- Zunahme Kurzzeitvermietung
- Demografischer Wandel

Wohnraumnachfrage

- Bevölkerung und Beschäftigte
- Nachfragesegmente
- Einkommen
- Pendelverhalten
- Personalwohnraum



Ständige und Nichtständige Wohnbevölkerung Lauterbrunnen

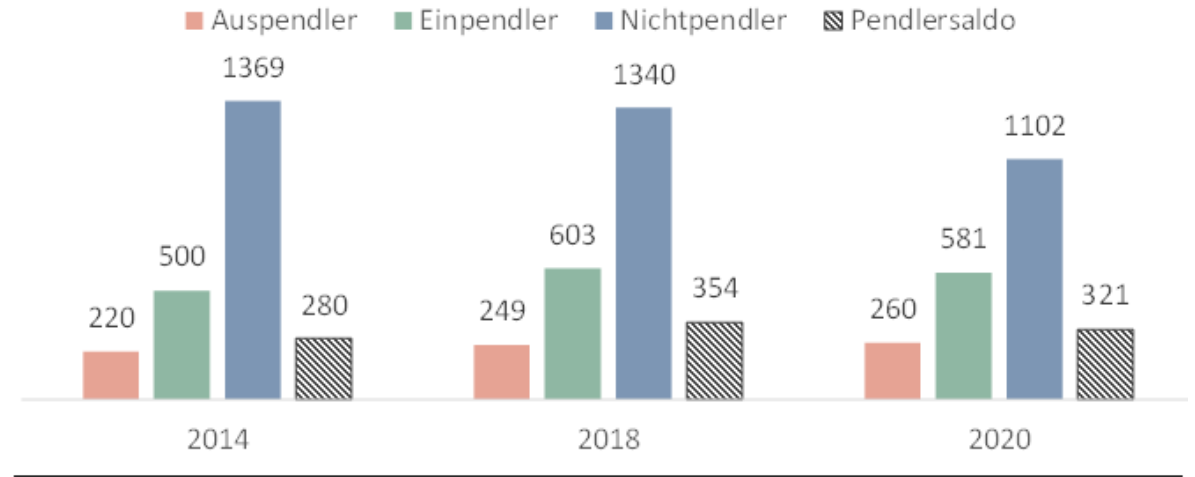


mo, Ergänzungen IC Infraconsult

Wohnraumnachfrage

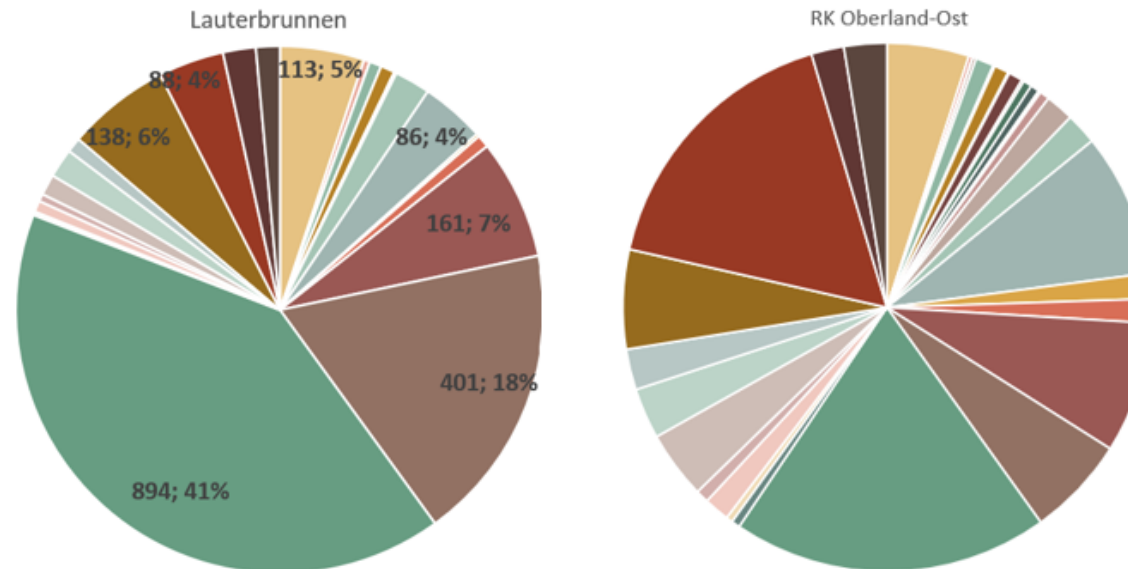
- Bevölkerung und Beschäftigte
- Nachfragesegmente
- Einkommen
- Pendelverhalten
- Personalwohnraum

Pendelverhalten von erwerbstätigen Personen



Wirtschaftsstruktur, Anteile der Wirtschaftszweige

aconult 2025





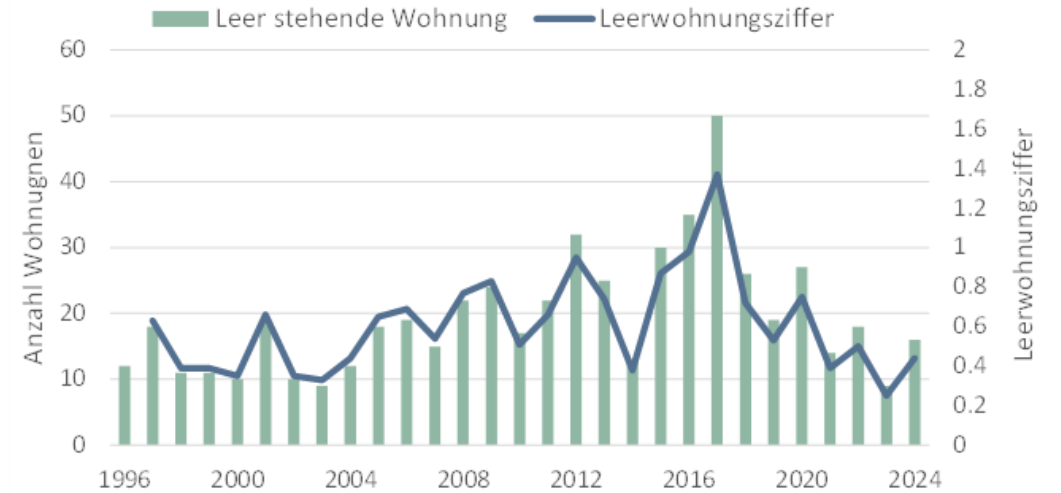
Wohnraumnachfrage: Fazit

- Bevölkerungszahl nimmt wieder zu, v.a. wegen nichtständiger Bevölkerung
- Steigende Beschäftigtenzahlen und grosser Bedarf an Personalwohnraum
- Beschränkte finanzielle Möglichkeiten von EinwohnerInnen und Beschäftigten
- Doppelt so viele Ein- wie Auspendler
- Immobilienmarkt ist eher träge (Angebot ist bestimmender)
- Tourismusbranche ist abhängig von übergeordneten Entwicklungen
- Bereitschaft der Zweitheimischen zur Mithilfe
- Individualisierung vs. Gemeinschaft
- Klimawandel/Naturgefahren vs. Ruhe/Sicherheit/Natur

Wohnungsmarkt

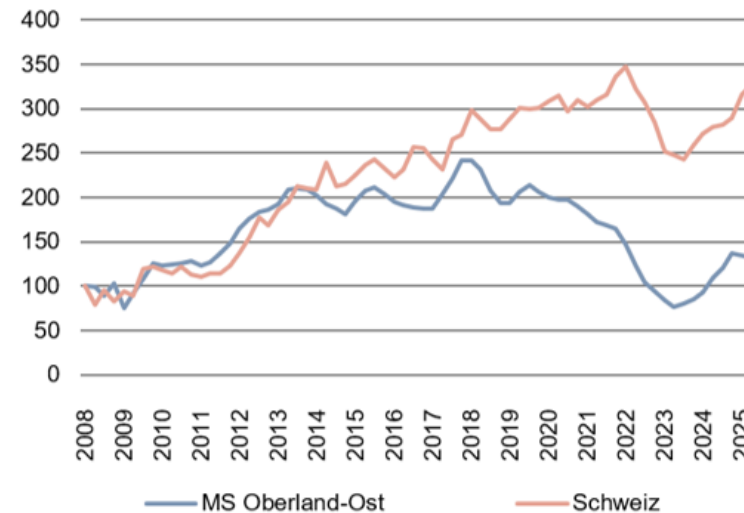
- Leerwohnungen
- Miet- und Kaufpreise
- Gegenüberstellung
Einkommen zu Wohnkosten
(Finanzierbarkeit)
- Auswirkungen des Tourismus
auf den Wohnungsmarkt

Leerstehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer



Innere Werte von Bauland für MFH mit Mietwohnungen (erschlossen)

ifraconsult



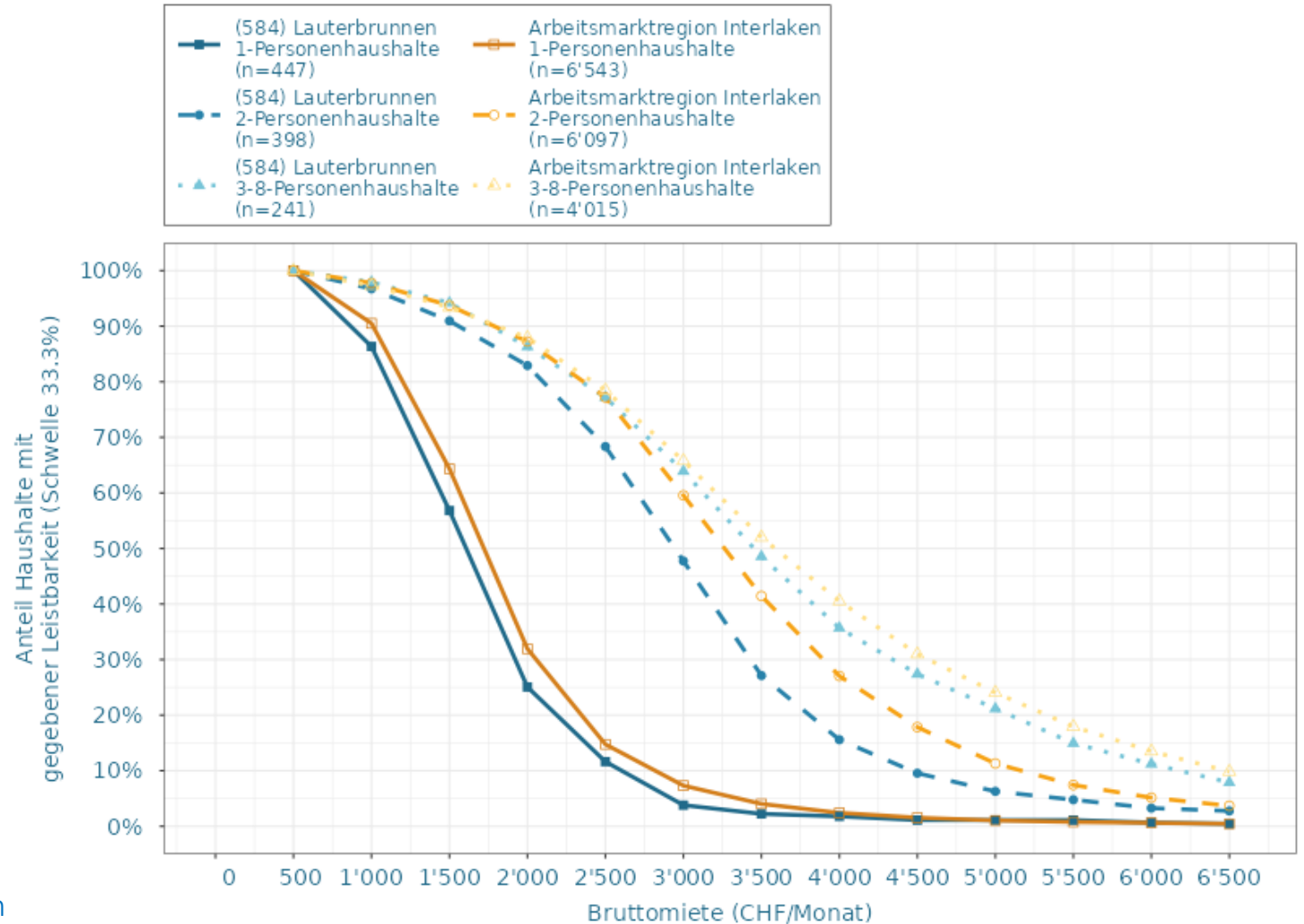
Thema Preisentwicklung
in Lauterbrunnen ist
noch in Bearbeitung

Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2025. * Indexiert. 1. Quartal 2008 = 100. Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Wohnungsmarkt

- Leerwohnungen
- Miet- und Kaufpreise
- **Gegenüberstellung
Einkommen zu Wohnkosten
(Finanzierbarkeit)**
- Auswirkungen des Tourismus
auf den Wohnungsmarkt

Leistbarkeit von Mieten für Haushalte in (584) Lauterbrunnen
Leistbarkeit für Haushalte in Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden nach Haushaltsgrößen
Vergleich mit Arbeitsmarktregion Interlaken



Thema Finanzierbarkeit in
Lauterbrunnen ist noch in Bearbeitung

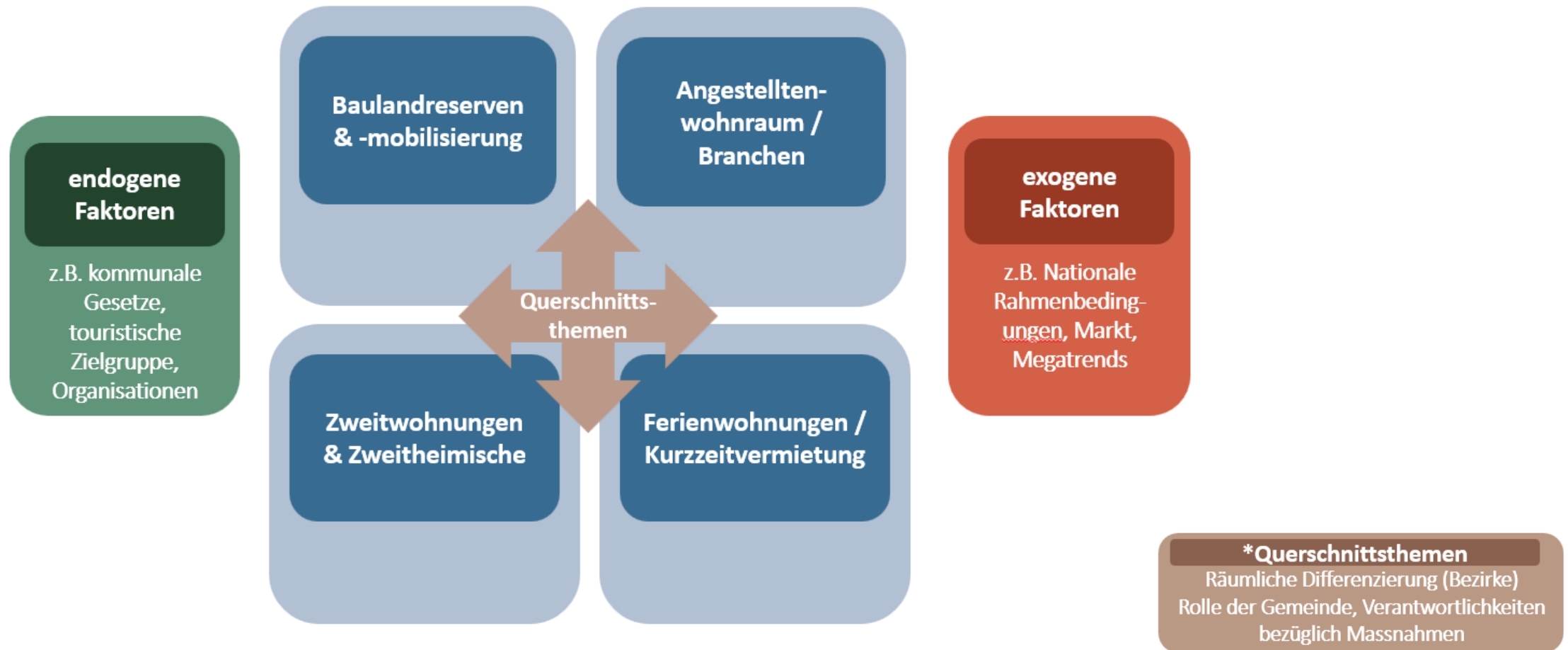
Quellen: BFS, STATPOP, ZAS, IFZ/Hochschule Luzern



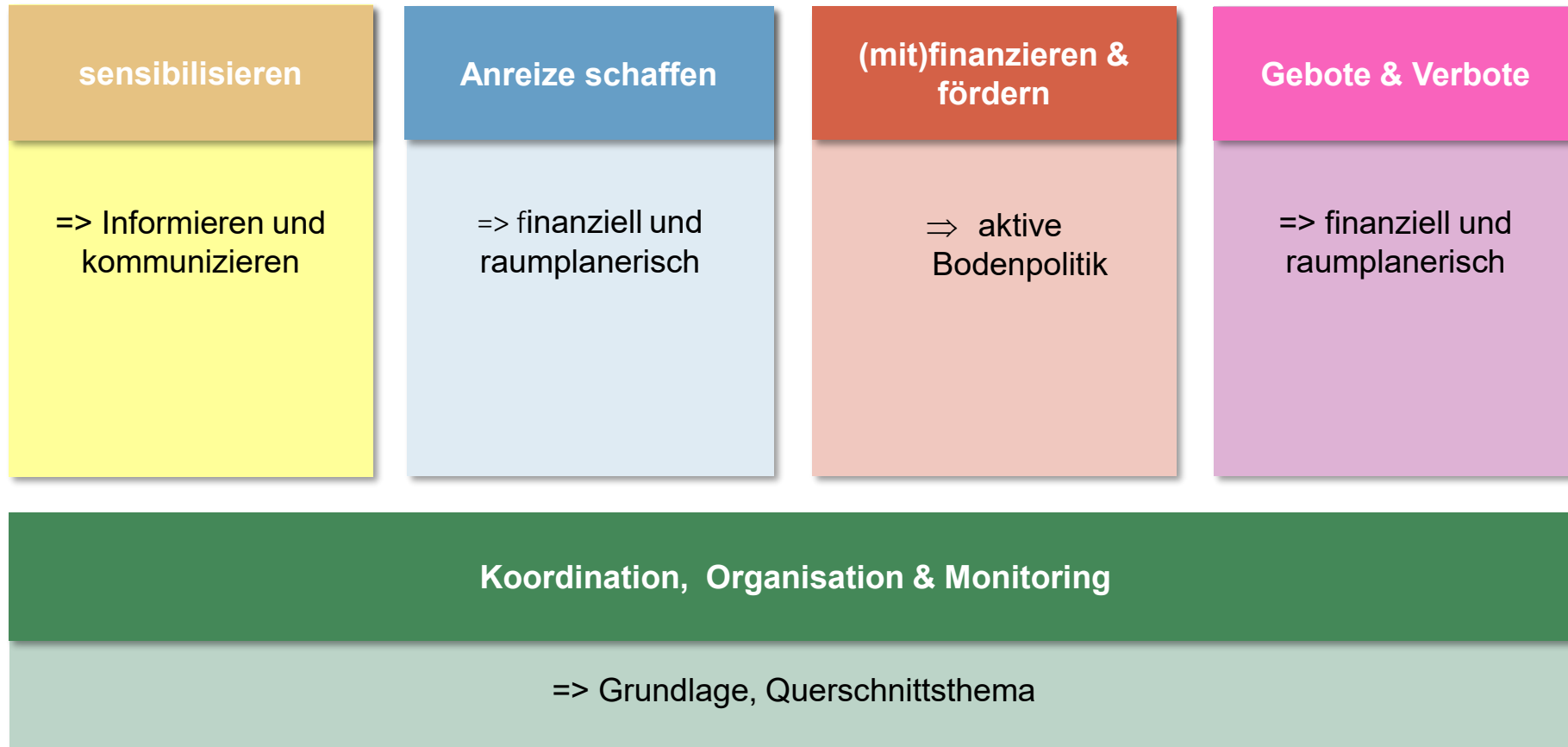
Wohnungsmarkt: Fazit

- Leerwohnungsziffer ist seit 2017 **stark gesunken** und liegt bei 0.14
- *Mietpreise vermutlich weniger stark gestiegen als im CH-Durchschnitt.*
Unterschiede nach Bezirk
- Ca. 80 % können sich 1'500.- leisten und ca. 10 % < 1'000 CHF
- **Höhere Renditen in Kurzzeitvermietungs-geschäft**
- **Tiefes Zinsniveau und Anlagen in Immobilien; Anlagekosten**
- **Geringe Bautätigkeit (Angebot) führt zu höheren Mietpreisen**
- **Hohe/Steigende Mieten hemmen Umzüge und Wohnungsfreisetzungen**
- Attraktivität der Gemeinde als Wohnort
- Attraktivität der Gemeinde als Tourismusziel

Abgeleiteter Handlungsbedarf in 4 Problemfeldern



5 mögliche Stossrichtungen zur Steuerung des 1. Wohnungsmarkts



Ergänzt durch IC Infraconsult, In Anlehnung an »Preisgünstiger Wohnraum, ein Baukasten für Städte und Gemeinden«, BWO 11/2025. Quelle: www.bwo.admin.ch/de/baukasten



Verständnisfragen



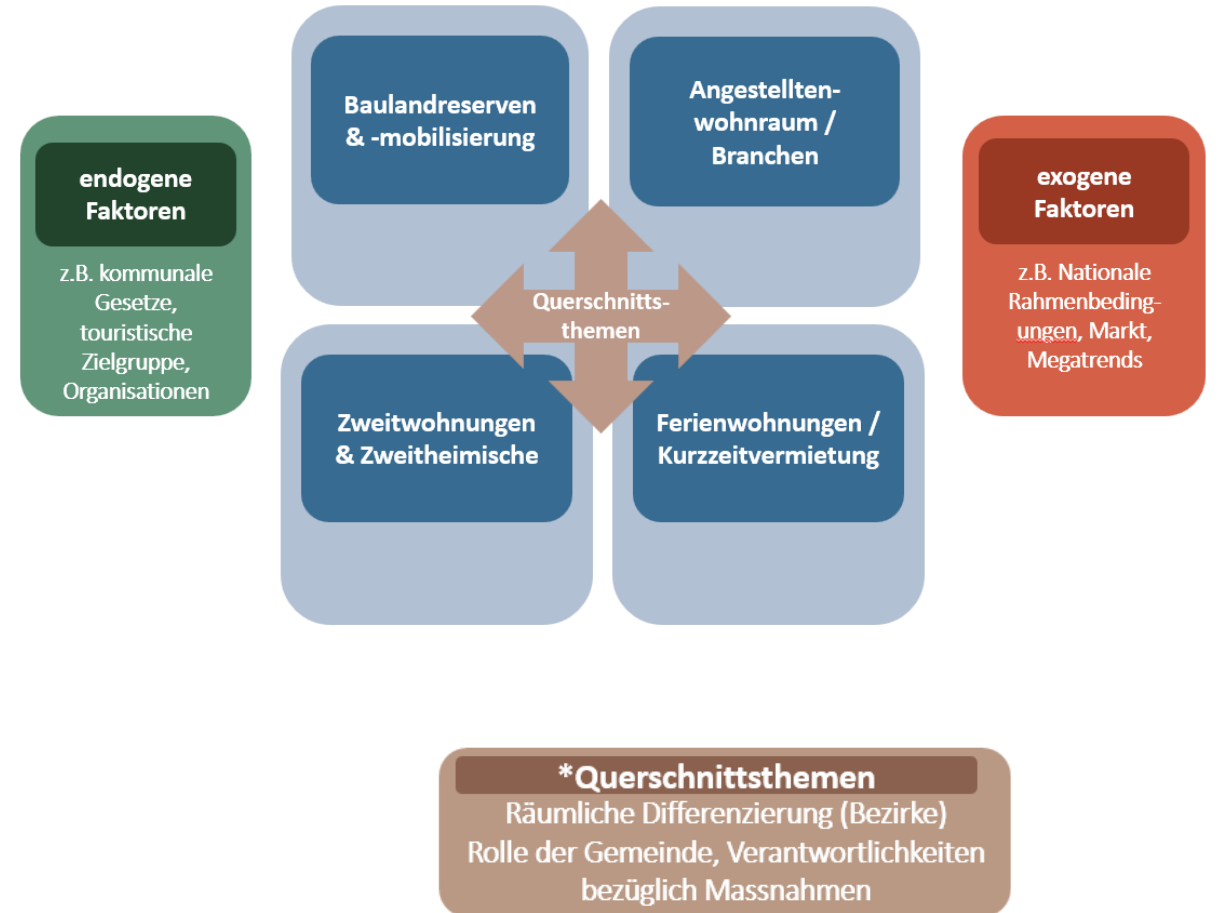
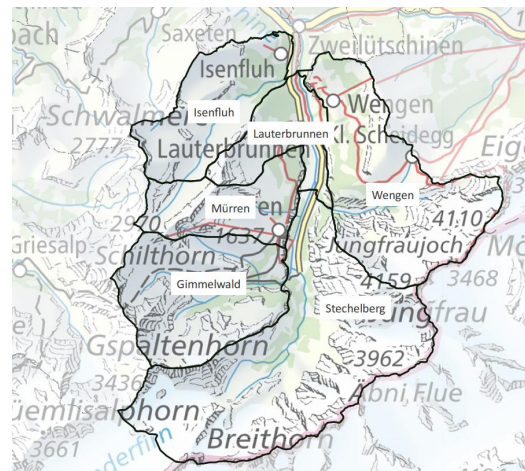
Workshop I (in 3 Gruppen)



Workshop I

Erstwohnraum in Lauterbrunnen

- Herausforderungen erkennen
- Handlungsbedarf & Problemfelder benennen
- Dringlichkeit pro Bezirk aufzeigen





Fragestellungen Workshop I

1. In welchen Themen besteht welcher **Handlungsbedarf**?
Erkennen Sie sich in den 4-6 **Problemfeldern** wieder?
2. Welche Rolle spielt hierbei der **Tourismus** (u.a. Hotellerie, Zweitwohnungsthematik, Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietung, Bahnen)?
3. Für welche **Zielgruppe** braucht es welche **Art von Wohnraum**?
4. Welches sind **Risiken und Chancen** aus den aktuellen Entwicklungen?
5. Wie unterscheidet sich die Situation in den **sechs Bezirken**?



Methodik Workshop I:

- Arbeit in 3 Gruppen à 12 Personen
- Moderation / Gruppeneinteilung:
 - Gruppe A: Daniel Studer > Bühne
 - Gruppe B: Anton Graf > bei Lichtschalter
 - Gruppe C: Ursula Schüpbach > am Fenster



P A U S E – Zeit für Austausch



Resultate vorstellen & Diskussion

1. Workshop Begleitgruppe Wohnraumstrategie EWG Lauterbrunnen



Workshop II (in 3 Gruppen)

Fragestellung Workshop II:

- **Station 1: Zielbild / Vision Gemeinde Lauterbrunnen 2040 skizzieren => *Vogelflug***
Wie stellen Sie sich die „Wohnlandschaft Lauterbrunnen“ im Jahr 2040 allgemein vor?
 - **Station 2: Ziele konkretisieren**
Wie ist der Zustand im 2040 in den Themen-/Problemfeldern ganz konkret?
(SMARTER Ziele)
 - **Station 3: Mögliche Massnahmen sammeln => *für die Themenfelder***
Was braucht es, um die Situation zu verbessern und Ziele zu erreichen?
- > Am Schluss: Kurze Zusammenfassung der Ergebnisse

Methodik Workshop II:

- World Café in 3 Gruppen à 12 Personen, 2x Wechsel im Uhrzeigersinn
(alle sind je 1 x an allen drei Stationen)
- Moderation / Gruppeneinteilung:
 - Station 1, Beginn mit Gruppe C: Daniel Studer
 - Station 2, Beginn mit Gruppe A: Anton Graf
 - Station 3, Beginn mit Gruppe B: Ursula Schüpbach



Kurze Zusammenfassung der Resultate

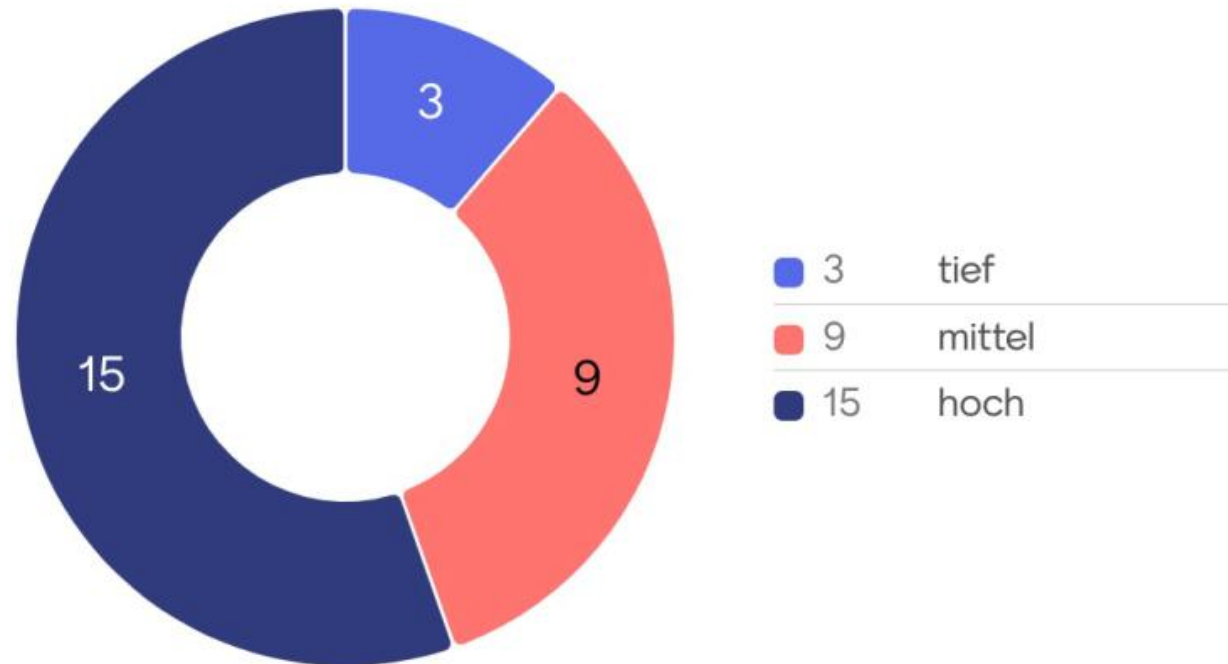


Stimmungsbild zum Schluss





Wie hoch schätzen Sie den Leidensdruck und Handlungsbedarf betreffend 1. Wohnraum jetzt ein?





Was fand ich gut?

verschiedene meinungen ge
viele verschiedene inputs möglicherweise den apero
organisatiion gesetzte rahmen meinungsfreiheit
zeitnot menti gut diverse meinungen lauterbrunnen
erweiterter horizont analysen vorgehen gespräche zusammenarbeit
interessante workshops 3 alle haben mitgemacht form ok viele beteiligte am works
gemeinde ist interessiert austausch der bezirke offenheit
gute moderation
methodik und moderation organisation workshoo
verschiedene interessengr





Was nehme ich aus dem heutigen Workshop mit (lessons learnt)?





Was fand ich weniger gut?





Ausblick & Schlussworte

Danke für Ihre Mitarbeit
=> Einladung zum Apéro



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