Gemeinde Hasliberg

Wohnraumanalyse Hasliberg

Schlussbericht



Bern, 06. Juli 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: Belegte Erst- und Zweitwohnungen in Winternacht am Hasliberg
Quelle: Foto von Kajetan Sumila auf Unsplash

Auftraggeber
Gemeinde Hasliberg

Bearbeitende IC Infraconsult
Damian Rohr, Projektleiter
Daniel Studer, Stv. Projektleiter

Bezug
IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Proj-Nr. 2262.01 / 6.7.26 / A / rod(F), std
\\zihl\proj\2000\2262.01_hasliberg_wohnraumanalyse\01_prod\bericht\20260630_hasliberg_wohnraumanalyse_schlussbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Auftrag, Ziel und Methodik	5
1.3	Kurzportrait der Gemeinde	5
2.	Wohnraumangebot	7
2.1	Wohnungen und Haushalte	7
2.2	Leerwohnungen	9
2.3	Zweitwohnungen	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.5	Bautätigkeit	13
2.6	Baulandreserven	15
2.7	Hotellerie	17
2.8	Parahotellerie	18
2.9	Fazit Wohnraumangebot	20
3.	Wohnraumnachfrage	22
3.1	Bevölkerung und Beschäftigte	22
3.2	Nachfragesegmente	28
3.3	Einkommen	30
3.4	Pendelverhalten	30
3.5	Personalwohnraum	31
3.6	Fazit Wohnraumnachfrage	32
4.	Marktergebnis	33
4.1	Belegung	33
4.2	Miet- und Kaufpreise	34
4.3	Finanzierbarkeit Wohnraum	36
4.4	Fazit Marktergebnis	39
5.	Synthese und Handlungsbedarf	41
5.1	Fazit aktuelle Situation	41
5.2	Empfehlungen	43

Anhang

A1	Hinweis zu den Immobiliendaten von Fahrländer Partner	44
A2	Nachfragesegmente Fahrländer Partner und sotomo	44

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EW	Erstwohnungen
FW	Ferienwohnung
Gmd.	Gemeinde
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete
Whg.	Wohnung
Zi.	Zimmer
ZW	Zweitwohnungen
ZWA	Zweitwohnungsanteil
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wohnungsknappheit in der Tourismusgemeinde Hasliberg

Die Gemeinde Hasliberg ist landschaftlich attraktiv und als Lebensort sowie Ausflugsziel sehr gefragt. Der wachsende Tourismus, neue Internet-Vermarktungsmöglichkeiten oder Anlageentscheide erhöhen die Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen. Der Druck auf die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen nimmt zu und für Einheimische, Angestellte oder potentielle ZuzügerInnen wird es immer schwieriger, eine passende Wohnung zu finden.

1.2 Auftrag, Ziel und Methodik

Wohnraumanalyse Entscheidungsgrundlage für weitere Schritte

Die IC Infraconsult AG hat von der Gemeinde Hasliberg den Auftrag erhalten, eine Wohnraumanalyse zu erstellen. Dadurch sollen Fakten geschaffen werden, welche bestehende Bauchgefühle zum Wohnsituation untermauern oder widerlegen. Die Wohnraumanalyse dient als zentrale Entscheidungsgrundlage der Gemeinde für allfällige nächste Schritte und vereinfacht die Diskussionen mit verschiedenen Anspruchsgruppen über die Definition von relevanten Handlungsfelder und Strategieinhalten.

Datenquellen und Methode

Die Wohnraumanalyse basiert auf öffentlich verfügbaren Datensätzen von Kanton und Bund, Angaben der Gemeinde und Haslital Tourismus, sowie auf eingekauften Immobilienmarktdaten (Fahrländer Partner und Wüest Partner). Diese Daten wurden aufbereitet, analysiert und im lokalen Kontext interpretiert.

Aufbau Bericht

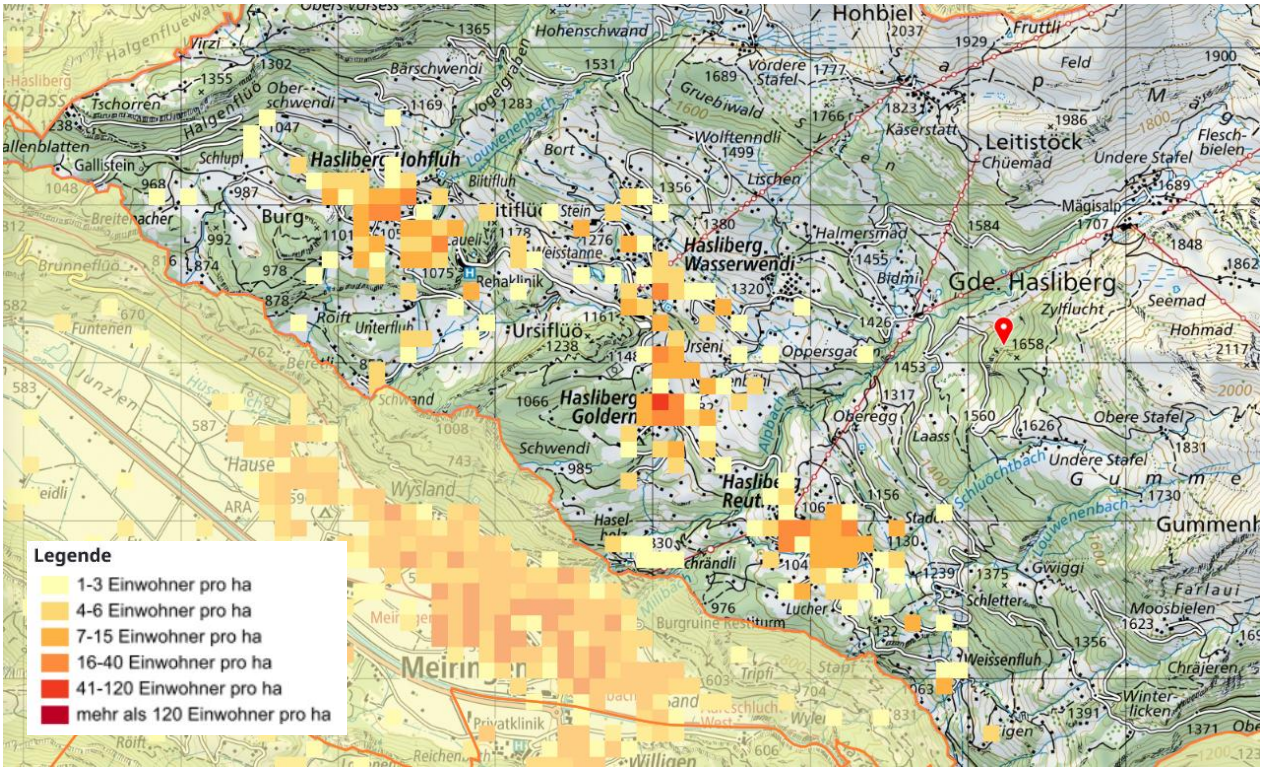
Die verfügbaren Statistiken werden thematisch dem Angebot und der Nachfrage zugeordnet und das Marktergebnis beschrieben. Jeweils am Ende der Kapitel werden die Erkenntnisse interpretiert und ein kurzes Fazit gezogen. In der Synthese werden die Erkenntnisse diskutiert und der Handlungsbedarf abgeleitet.

1.3 Kurzportrait der Gemeinde

Kurzportrait

Hasliberg ist eine touristisch geprägte Berggemeinde im Berner Oberland und liegt auf einer sonnigen Terrasse oberhalb des Haslitals mit Blick auf die umliegende Alpenlandschaft. Die Gemeinde umfasst die vier Ortsteile Wasserwendi, Hohfluh, Goldern und Reuti und zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage sowie eine gute touristische Infrastruktur aus. Hasliberg ist sowohl als Wohnort wie auch als Ferienregion attraktiv, insbesondere dank des vielfältigen Freizeitangebots mit Wander- und Wintersportmöglichkeiten sowie der Anbindung an das nahegelegene Regionalzentrum Meiringen.

Bevölkerungsdichte in den vier Dörfern der Gemeinde Hasliberg



Quelle: Swisstopo; Bearbeitung und Darstellung IC Infraconsult

2. Wohnraumangebot

Einleitung

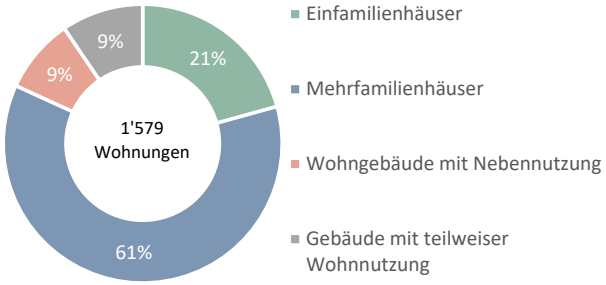
In diesem Kapitel steht das Wohnraumangebot der Gemeinde Hasliberg im Fokus. Dieser Wohnraum kann potenziell auf den Wohnungsmarkt gelangen und dort erworben oder gemietet werden. Im Rahmen des Wohnungsangebots werden die bestehende Wohnungsstruktur, Zweitwohnungen, Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinden, die Bautätigkeit, Baulandreserven analysiert. Zudem wird auf die Entwicklung der Hotellerie und Parahotellerie eingegangen, da diese indirekt mit dem Wohnraumangebot verknüpft sind.

2.1 Wohnungen und Haushalte

Knapp zwei Drittel des Wohnungsbestands sind Mehrfamilienhäuser

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS ist die harmonisierte und bereinigte Auswertung der Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) der Gemeinden. Die Wohnungen werden dabei u.a. nach Kategorie, Bauperiode, Zimmerzahl oder Wohnungsfläche unterschieden. Wenn nicht anders vermerkt, handelt es sich jeweils um die Gesamtwohnungszahl, unabhängig davon, ob die Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden oder leer stehen.

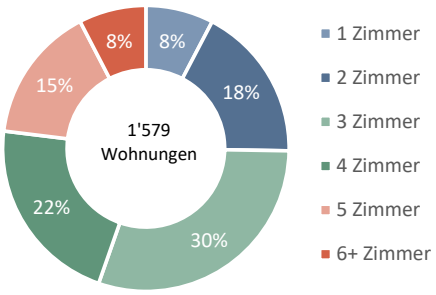
Wohnungen nach Gebäudekategorie 2024



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung IC Infraconsult

In der Gemeinde Hasliberg hat es Ende 2024 total 1’579 Wohnungen. Knapp 2/3 der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Ein weiterer Fünftel sind Einfamilienhäuser, was dem Durchschnitt des Kantons Bern und der Schweiz entspricht. Die 18 % der Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung und Wohngebäude mit Nebennutzung dürften vor allem Hotels, Gewerbeliegenschaften und Landwirtschaftsbetriebe sein.

Wohnungen nach Anzahl Zimmer 2024



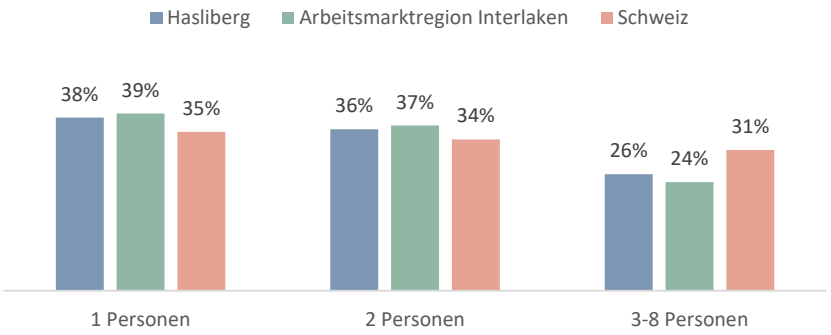
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung IC Infraconsult

Rund ein Viertel der total knapp 1’600 Wohnungen haben 1 oder 2 Zimmer. Damit liegt Hasliberg über dem Durschnitt des Kantons Bern (20%). Der relativ hohe Anteil an kleineren Wohnungen ist typisch für Tourismusgemeinden und deren Bedarf an Personalwohnraum. Der Grossteil der Wohnungen in Hasliberg hat 3 oder 4 Zimmer (52 %) und knapp jede vierte Wohnung hat 5 Zimmer oder mehr.

Erhöhter Anteil an Einpersonenhaushalten und wenigen Familien

Im Vergleich zur Schweiz gibt es in Hasliberg überdurchschnittlich viele 1-Personenhaushalte. Hingegen ist der Anteil an Haushalten mit drei bis acht Personen – in der Regel Familien – mit 26 % im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt von 31 % kleiner (siehe untenstehende Abbildung). Hasliberg gleicht auch hier den typischen Tourismusgemeinden mit einem erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten und eher weniger Familien. Dies trifft auf die gesamte Arbeitsmarktregion Interlaken zu.

Haushaltsgrössen, alle Bewohnende aus EFH und MFH (gesamt)

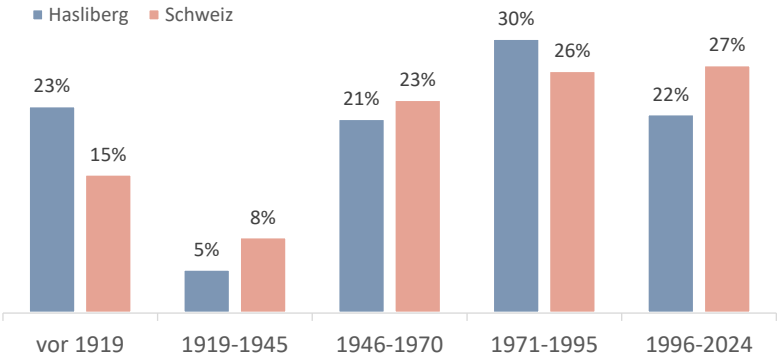


Quelle: BFS, STATPOP, IFZ/HSLU; nachfragemonitor.ch, Darstellung IC Infraconsult

Nur 22 % der Wohnungen wurden in den letzten 30 Jahren gebaut

Es gibt in Hasliberg überdurchschnittlich viele alte Wohnungen, welche vor über hundert Jahren gebaut wurden. Nur 22 % der Wohnungen wurden in den letzten 30 Jahren gebaut. Knapp ein Drittel der Wohnungen wurde zwischen 1971 und 1995 erstellt, was über dem Schweizer Durchschnitt liegt. Dies deutet auf einen erhöhten Sanierungsbedarf hin, sofern nicht bereits überdurchschnittlich viele Wohnungen saniert wurden. Gemäss Angaben der Gemeinde wurden in den letzten zwei Jahren 8 Wohnungen saniert – 6 davon sind Personalwohnungen der Bergbahnen.

Wohnungen nach Bauperiode



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung IC Infraconsult

2.2 Leerwohnungen

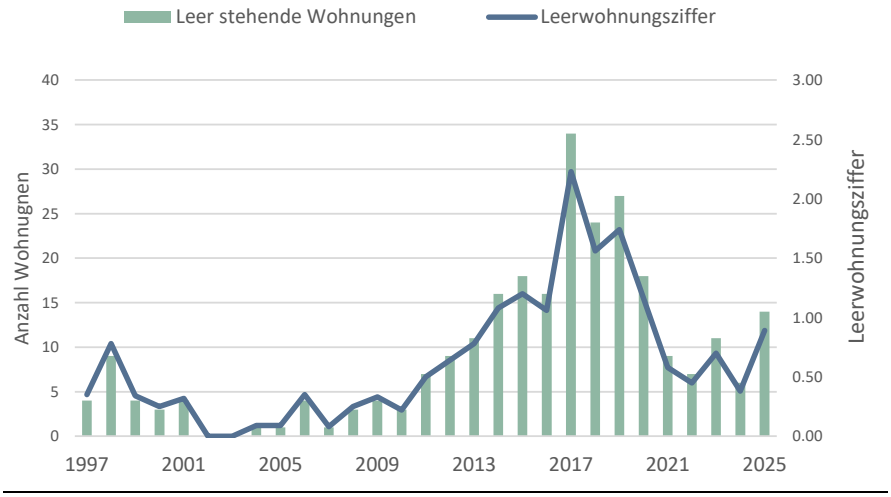
Definition Leerwohnungen

Als Leerwohnungen gelten gemäss der Leerwohnungszählung vom BFS diejenigen Wohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Leerwohnungsziffer liegt seit 2021 unter 1

Die Leerwohnungsziffer liegt in Hasliberg seit 2021 unter 1, was gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen als Wohnungsnot gilt. In der Schweiz und im Kanton Bern liegt die Leerwohnungsziffer aktuell bei rund 1. Diese niedrige Leerwohnungsziffer macht deutlich, dass das Angebot beschränkt und die Nachfrage nach den wenigen Wohnungen gross ist. 2025 standen 14 Wohnungen leer. Mit Ausnahme der Jahre von 2014 bis 2020[1] lag die Leerwohnungsziffer in Hasliberg konstant unter 1 (siehe untenstehende Abbildung, rechte Skala in Blau). Da bei der Leerwohnungsziffer nur Wohnungen berücksichtigt werden, welche auf dem Markt angeboten werden, dürfte die tatsächliche Anzahl der leerstehenden Wohnungen etwas grösser sein.

Leerstehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer (in %)



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung IC Infraconsult

2.3 Zweitwohnungen

Definition Zweitwohnung

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gilt eine Wohnung als Zweitwohnung, wenn diese im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nicht als bewohnt und nicht einer Erstwohnung gleichgestellt (z.B. Alpwirtschaft, Dienst-/Personalwohnung, leerstehend seit weniger als 2 Jahren) geführt wird. Zur statistischen Kategorie der Zweitwohnungen gehören damit Wohnungen von «Zweitheimischen» sowie mehr oder weniger stark touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen (Kurzzeitvermietung bis lange Dauer mit Stammgästen) von ortsansässigen Personen bis zu internationalen Vermietungsorganisationen. Die Analysen und Aussagen zu den Zweitwohnungen beruhen auf

[1] In vielen Tourismusgemeinden kam es in dieser Phase zu einem «Bauboom» aufgrund der angenommenen Zweitwohnungsinitiative im 2012 (Zweitwohnungsgesetz in Kraft ab 1.1.2016)

dem Datensatz des Wohnungsinventars des Bundesamts für Raumentwicklung und Ergänzungen der Gemeindeverwaltung Hasliberg.

Das Zweitwohnungs-gesetz, ZWG

Mit der angenommenen Zweitwohnungsinitiative 2012 wollte die Schweizer Stimmbevölkerung einerseits die Zersiedelung stoppen und andererseits der Entvölkerung von Ortszentren in touristischen Gebieten entgegenwirken. Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) wurde 2016 verabschiedet. Neue Zweitwohnungen in Neubauten sind in Gemeinden mit über 20 % Zweitwohnungsanteil, abgesehen von Ausnahmen, nicht mehr möglich. Umnutzungen (z.B. von Erst- in Zweitwohnungen) von altrechtlichen Wohnungen[2], sind hingegen nach wie vor erlaubt.

Altrechtliche Wohnungen gemäss Art. 11 ZWG

Der Wohnungsbestand in Hasliberg ist grösstenteils bestehend, demnach gibt es viele altrechtliche Wohnungen gemäss Art. 11 ZWG, die das Potenzial in sich tragen, in eine Zweitwohnung umgewandelt werden zu können. In diesem Punkt hat das Zweitwohnungsgesetz eine geringe Hebelwirkung. Ausgenommen davon sind Erstwohnungen, bei denen im Grundbuch ein Zweckentfremdungsverbot vermerkt ist.

Firmenwohnung schwierig zu kontrollieren

Wenn man einen Firmensitz in Hasliberg anmeldet, fällt die von der Firma genutzte Wohnung nicht unter den EWAP. Es handelt sich demnach quasi um eine Zweitwohnung fürs Arbeiten, unter der Bedingung von 100 vor Ort geleisteten Arbeitstagen pro Jahr. Dies lässt sich schlecht kontrollieren und könnte ausgenutzt werden.

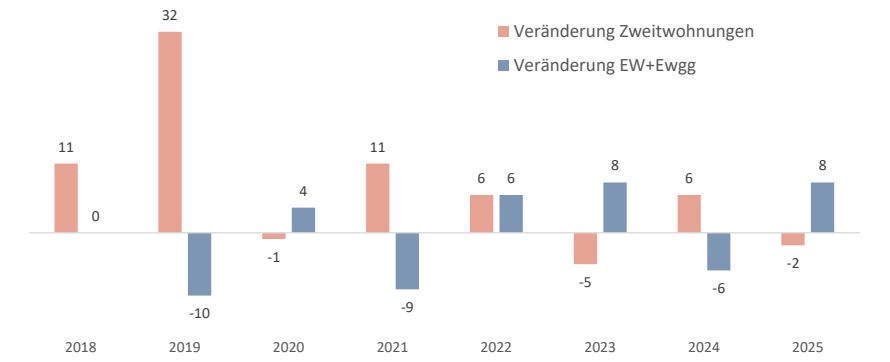
1092 Zweitwohnungen und Zweitwohnungsanteil von fast 70 %

Der Zweitwohnungsanteil liegt in Hasliberg seit Jahren konstant bei knapp 70 %, einem selbst für Tourismusgemeinden hohen Wert. Er setzt sich für das Jahr 2025 zusammen aus 484 Erstwohnungen (inkl. den Erstwohnungen gleichstellten Wohnungen) und 1092 Zweitwohnungen (total 1576 Wohnungen). Dieser Wert ist nicht ganz präzise bzw. er wäre nach einer gesamten GWR-Bereinigung durch die Gemeinde vermutlich ein paar Prozent tiefer, da eine bestimmte Anzahl heute als «Zweitwohnung» erfasste Wohnungen der Kategorie «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung» zugeordnet werden könnten. Die komplette Bereinigung des ganzen Registers ist jedoch sehr aufwändig (im Unterschied zur jährlichen Betreuung bzw. dem Nachvollzug der jährlichen Veränderungen).

Die untenstehende Abbildung zeigt die jährliche Veränderung der Anzahl Erst- und Zweitwohnungen (diese Werte sind präzise). Im Jahr 2019 sind 32 Zweitwohnungen hinzugekommen, seither sind die jährlichen Veränderungen kleiner. Seit 2020 sind 15 Zweitwohnungen dazugekommen. Gleichzeitig hat der Bestand an Erstwohnungen (inkl. den Erstwohnungen gleichstellten Wohnungen) um 11 zugenommen. Somit sind seit 2018 etwas mehr Zweit- als Erstwohnungen entstanden (netto +4).

[2] «Altrechtliche Wohnungen» sind Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren. Diese sind frei nutzbar und können nach wie vor als Zweitwohnungen verkauft werden, auch wenn sie heute als Erstwohnungen genutzt werden. Sie können zudem im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut, wieder aufgebaut oder erweitert werden.

Veränderung der Anzahl Erst- und Zweitwohnungen (Δ Jahr zu Jahr)



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Darstellung IC Infraconsult

Altrechtliche Erstwohnungen werden umgenutzt

Eine interne Auswertung des Bundesamts für Raumentwicklung zeigt, dass von 2017 bis 2025 netto 23 Zweitwohnungen hinzugekommen sind. Im Gebäude und Wohnungsregister gab es 119 Umteilungen von Erstwohnungen in die Kategorie «ohne Angabe», was zu den Zweitwohnungen gezählt wird. Es gab in diesem Zeitraum auch 28 Umnutzungen von Zweitwohnungen zu Erstwohnungen und 68 Umteilungen von «keine Angabe» zu Erstwohnungen. Gemäss Angaben der Gemeinde wurden in den Jahren 2024 bis 2026 keine Umnutzungen gemeldet. Bei Wohnungen mit Nutzungsauflage besteht eine Melde- und Baubewilligungspflicht, bei Wohnungen ohne Nutzungsauflage hingegen nicht. Im Jahr 2027 werden voraussichtlich 1 bis 2 Wohnungen verkauft. Auf das Thema «Parahotellerie» und speziell die kurzzeitige Vermietung über Internet-Plattformen wird nachfrageseitig im Kapitel 3.3 eingegangen.

Erstwohnungsanteilsplan (EWAP)

Die Gemeinde Hasliberg hat seit 1993einen Erstwohnungsanteilsplan (EWAP). In Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, ist bei Neubauten der festgelegte Erstwohnungsanteil pro Gebäude bezogen auf die Bruttogeschossfläche als Erstwohnungen auszuweisen und zu nutzen. Dieser Erstwohnungsanteil liegt in der Dorfschutzzone, der Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig sowie in der Landwirtschaftszone bei 40 %. Die Erstwohnung wird im Grundbuch mit einem Zweckentfremdungsverbot belegt, das 20 Jahre gilt. Nach Ablauf dieser Frist kann der Grundbucheintrag gelöscht werden und die betreffende Wohnung ist von jeglicher Nutzungsbeschränkung, welche sich auf den Erstwohnungsanteil bezieht, befreit. In den kommenden 15 Jahren läuft diese Frist bei rund 90 Wohnungen ab.

Lex Koller

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (auch «Lex Koller» genannt) beschränkt. Für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedürfen Personen im Ausland einer Bewilligung der kantonalen Behörde. Dies wird in der Gemeinde Hasliberg umgesetzt. Aktuell arbeiten das Parlament und der Bundesrat an Verschärfungsvorschlägen, welche darauf abzielen, auch den Kauf von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels für Personen im Ausland strenger zu reglementieren.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Knapp ein Drittel der Eigentümer wohnt in Hasliberg, 95% in der Schweiz.

Die Kenntnis der Eigentumsverhältnisse ist für eine Gemeinden, die eine aktive Wohnraumpolitik betreiben will, von Relevanz. Dadurch kann sie sich ein besseres Bild über die potentiellen Partner und ihre Interessen machen. Über die Adressdaten des Grundbuchamts lassen sich die Eigentumsverhältnisse abschätzen: In Hasliberg gibt es rund 750 Grundstücke mit Wohnnutzung. Diese gehören über 1'000 verschiedenen Haushalten (Alleineigentum und Miteigentum). Knapp ein Drittel der Eigentümerschaften wohnt in Hasliberg, 95% in der Schweiz. Neben dem Kanton Bern sind insbesondere Personen aus den Kantonen Zürich, Aargau und Luzern Eigentümer. Die Konzentration von Eigentum ist gering, die grösste Einzeleigentümerin ist die Gemeinde, gefolgt von den Bergbahnen. Die höchste Anzahl an Wohnbau-Grundstücken im (Teil-)Besitz einer Privatperson beträgt sieben. Dabei handelt es sich um eine einheimische Person.

Schweiz hat eine tiefe Wohneigentumsquote

Gemäss BFS liegt der Anteil der Mieter und Mieterinnen in der Schweiz bei 58 % und rund 35 % der Wohnungen ist im Eigentum der Bewohnenden. Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz im internationalen Vergleich relativ gering. In den letzten 10 Jahren war aufgrund des erreichten Preisniveaus ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist weder eine besonders hohe, noch eine tiefe Wohneigentumsquote zu bevorzugen – entscheidend ist die Einbettung in das Gesamtsystem eines Landes. Eine hohe Wohneigentumsquote kann Altersarmut reduzieren und fördert die lokale Verankerung. Andererseits ist die Mobilität geringer, was zu weniger flexiblen Arbeitsmärkten führt. Zudem führt die hohe Verschuldung zu einer grösseren Krisenanfälligkeit.

Vielfältige Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen in der Schweiz

Die Mietwohnungen in der Schweiz sind zu 44 % im Besitz von Privatpersonen. Der öffentlichen Hand gehören 4 % und Genossenschaften spielen mit 7 % ebenfalls eine untergeordnete Rolle. Neben den Privatpersonen sind Aktiengesellschaften oder GmbH und Stiftungen wie z.B. Versicherungen, Pensionskassen, Banken oder Anlagefonds zentrale Eigentümer im Mietwohnungsmarkt. Auf Ebene Gemeinde existieren dazu keine Daten.

4 Wohnungen im Besitz der Gemeinde

In Bezug auf den Handlungsspielraum der Gemeinde lohnt sich der Blick auf die Wohnungen in Einflussbereich der Gemeinde. Gemäss der Bauverwaltung sind derzeit 4 Wohnungen im Besitz der Gemeinde. Die Mietpreise für die 4.5- bzw. 4-Zimmerwohnungen bewegen sich zwischen 1'100 und 1'500 CHF pro Monat (inkl. Nebenkosten). Das Studio wird für 600 CHF pro Monat vermietet. Diese Bestandesmieten liegen deutlich unter den aktuellen Marktpreisen.

Wohnbaugenossenschaft Hasliberg plant ein Generationenhaus

Wohnbaugenossenschaften erhalten finanzielle Unterstützung vom Bund und/oder von Dritten, womit der Anteil des benötigten Eigenkapitals für ein Vorhaben reduziert und damit die Tragbarkeit bei Kostenmiete verbessert werden kann. Im Jahr 2019 wurde die «Wohnbaugenossenschaft Hasliberg» gegründet. Sie ist bestrebt, preisgünstigen und generationengerechten Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Um dies zu erreichen, kann sie Grundstücke erwerben, Häuser und Wohnungen erstellen, kaufen, verwalten und vermieten. Aktuell plant die Genossenschaft ein Generationenhaus mit hindernisfreien Wohnungen an zentraler Lage. Das Vorhaben hat Pilotcharakter; darum wurde es im Rahmen der Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung (MoVo) 2020–2024 von Seite Bund unterstützt (s. auch nächstes Kapitel Bautätigkeit).

Illustration Generationenhaus



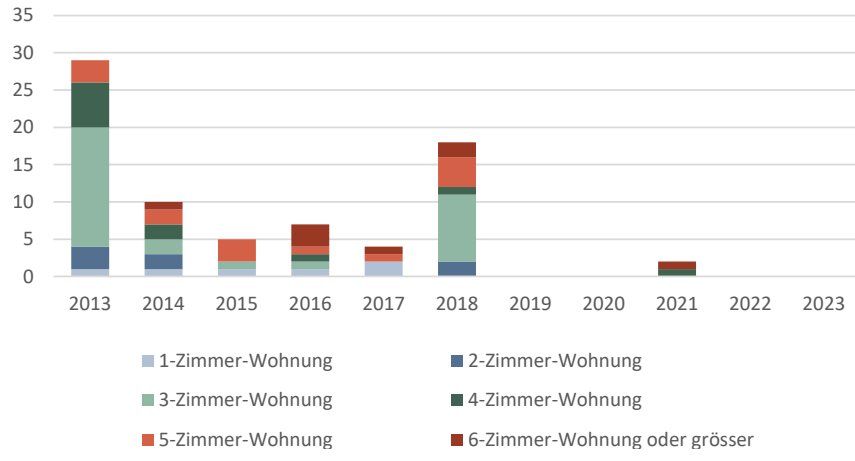
Quelle: alp architektur lischer partner ag ©

2.5 Bautätigkeit

Seit 2018 wurden kaum Wohnungen gebaut

In den Jahren von 2013 bis 2018 wurden pro Jahr zwischen 4 und 29 Wohnungen erstellt (durchschnittlich 12 Wohnungen pro Jahr). Dabei wurden insbesondere grössere Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr gebaut. Seither ist die Bautätigkeit praktisch zum Erliegen gekommen.

Neu erstellte Wohnungen nach Zimmergrösse



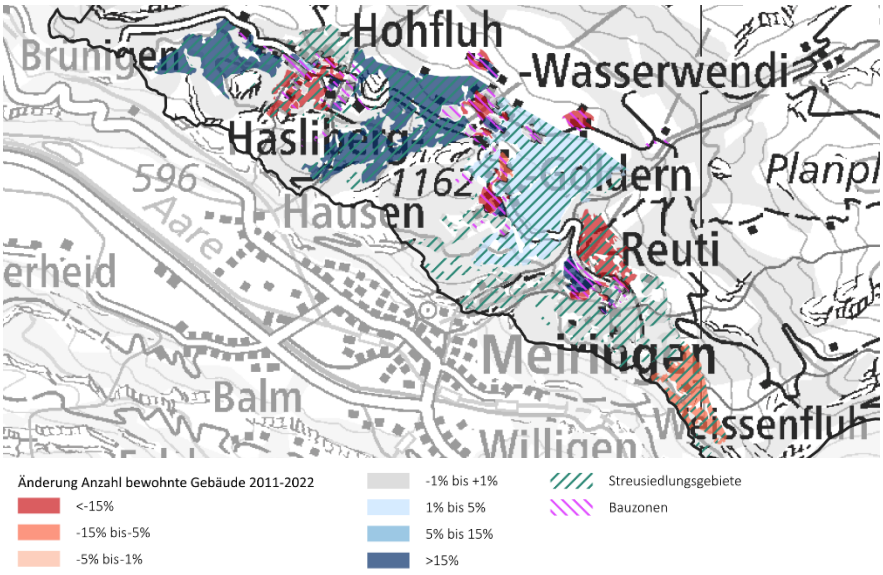
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung IC Infraconsult

Gemäss Angaben der Gemeinde wurden in den Jahren 2024 bis 2026 weitere 6 Wohnungen erstellt. Diese sind in der obigen Abbildung aus den Daten des BFS noch nicht ersichtlich.

Wo wurde gebaut?

Basierend auf einer Auswertung für den Streusiedlungsbericht des Kanton Bern kann die Entwicklung der bewohnten Gebäude zwischen 2011 und 2022 räumlich detailliert betrachtet werden (siehe untenstehende Abbildung).

Änderung der Anzahl bewohnter Gebäude (2011-2022)



Quelle: Streusiedlungsstudie Kanton Bern, Darstellung IC Infraconsult

Dabei wird ersichtlich, dass die neuen Gebäude insbesondere in Hohfluh gebaut wurden. Es gibt auf dem gesamten Gemeindegebiet auch rötliche Flächen, auf denen die Anzahl der bewohnten Gebäude zurückgegangen ist.

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist durch das Raumplanungsgesetz streng geregelt. Mit der zweiten Teilrevision gilt ein Stabilisierungsziel, welches die Anzahl der Gebäude und die versiegelte Fläche begrenzt. Neubauten sind nur ausnahmsweise erlaubt, wenn sie zonenkonform oder standortgebunden sind.

49 Wohnungen sind in Planung

Für die nächsten Jahre wird sich die Situation voraussichtlich ändern: Es sind insgesamt 49 Wohnungen in Planung. Dazu zählen 9 Tiny-Häuser und 24 Wohnungen des Projekts «Generationenhaus». Mindestens 3 der geplanten Tiny-Häuser werden touristisch bewirtschaftet (mit Réception). Der Grossteil der sonstigen Wohnungen wird zum Eigenbedarf genutzt oder als Wohnung vermietet. 6 Wohnungen werden touristisch genutzt.

Generationenhäuser sollen ein autonomes Leben in der Gemeinde ermöglichen

Die zwei geplanten Generationenhäuser der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg sollen in Hohfluh entstehen und den Menschen am Hasliberg möglichst lange ein autonomes und selbstbestimmtes Leben in der Gemeinde ermöglichen. Dies ist aktuell aus einem Mangel an hindernisfreien Mietwohnungen und der dezentralen und teilweise an schwer zugängliche Lage der bestehenden Wohnungen nicht möglich.

Zunahme von Sanierungen aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts

Mit dem Volksentscheid von Herbst 2025 wird der Eigenmietwert für selbstgenutzte Erst- und Zweitliegenschaften abgeschafft. Damit entfällt ein zentrales Element der bisherigen Wohneigentumsbesteuerung. Gleichzeitig fallen auf Bundesebene die meisten Steuerabzüge für Unterhalt, Modernisierungen und Schuldzinsen weg. Ausnahmen gelten nur für vermietete/verpachtete Immobilien sowie beim erstmaligen Erwerb einer selbstbewohnten Immobilie. Dies dürfte zu einer Zunahme der Sanierungen in den kommenden Jahren führen. Die

Umsetzung erfolgt nicht sofort, sondern nach einer Übergangsfrist, deren Dauer der Bundesrat festlegt. Während dieser Zeit bleiben die bisherigen Regeln gültig. Parallel dazu erarbeiten Bund und insbesondere die Kantone die konkrete Ausgestaltung. Dabei haben die Kantone Ermessensspielraum, da die Vorlage neben zwingenden Vorgaben auch optionale Bestimmungen enthält, wie Einführung Objektsteuer auf Zweitliegenschaften, Abzüge für energiesparende und umweltschonende Massnahmen bis 2050 oder für denkmalpflegerische Arbeiten.[3]

2.6 Baulandreserven

Rund 6 ha Baulandreserven in WMK und Hotel-/Ferienhauszonen vorhanden

Die Gemeinde Hasliberg verfügt gemäss der Bauzonenstatistik des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über folgende unüberbaute Flächen:

Zonenbezeichnung	Fläche (m^2)
Bauland in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	36’782
Unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen	23’348

Quelle: Geoportal Kanton Bern, Erhebung der unüberbauten Bauzonen, Stand 01.04.2026

Die grössten einzelnen unüberbauten Baulandeserven in WMK liegen in Hohfluh (Grundstücknummer 1107), Goldern (Grundstücknummer 2502) und in der Dorfschutzzone in Wasserwendi (Grundstücknummer 2674)[4]. Allerdings ist die Bauzonenstatistik nicht ganz aktuell. Eine nicht abschliessende gemeindeinterne Recherche hat gezeigt, dass einige dieser Flächen zwischenzeitlich bebaut wurden oder sich aktuell Projekte in der Realisierung befinden:

Grundstücknummer	Projekt/Gebiet	Status
800	Schroten	in Planung?
2639	Schroten	in Planung?
1107	Wohnhaus Aennetlauenen 166a 3 Tinyhäuser	realisiert und bewohnt in Planung
1121	Aennetlauenen 166b	realisiert
2795	Aennetlauenen 166d	realisiert
1406	Generationenhaus	in Planung
2682	Generationenhaus	Auszonung bei AGR pendent
2674	Wasserwendi Hotel AG, Erweiterung Hotel und zusätzliche Gebäude	in Planung

Quelle: Gemeinde Hasliberg

Der mobilisierbare Anteil ist kleiner als 6 ha

Die Mobilisierung von Baulandeserven ist stets eine Herausforderung. Üblicherweise halten viele Grundeigentümerschaften ihr Bauland in Hinblick auf allfälligen Eigenbedarf in Zukunft (nächste Generation) oder aufgrund von Spekulation

[3] https://www.raiffeisen.ch/rch/de/wissen/wohnen/aktuelle-diskussion-eigenmietwert.html

[4] Für mehr Infos siehe kantonales Geoportal, Karte «Siedlungsentwicklung nach Innen»: https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?share=d51dedc9-cedb-4c2e-a72f-5c45fe2d2803

(höhere Preise). Inwieweit dies in Hasliberg der Fall ist, kann auf die Schnelle nicht genau beurteilt werden (das bräuchte eine Umfrage). Der mobilisierbare Anteil der rund 3.6 ha unüberbauten Flächen in WMK und 2.3 ha in Hotel- und Ferienhauszonen wird um einiges kleiner sein.

Potential der Inneren Reserven vorhanden

Neben den Baulandreserven auf unüberbauten Flächen gibt es die Inneren Reserven auf bereits bebauten Parzellen. Diese Verdichtung stellt ebenfalls ein Potential für künftigen Wohnraum dar. Aktuell lässt sich dieses Potential jedoch nicht quantifizieren. Zudem gibt es in Richtung Weissfluh aktuell nicht genutzte Liegenschaften, welche wieder auf den Markt gelangen könnten.

Theoretisches Potential von knapp 150 Wohnungen

Unter der Berücksichtigung von Erfahrungswerten und der Gemeindetypologie gemäss BFS sowie des kantonalen Richtplans, ergibt eine grobe Schätzung des Potentials auf den 3.7 ha knapp 150 Wohnungen.[5] Dabei ist noch nicht abgeklärt, ob beispielsweises die Baulandreserven bereits erschlossen sind. Das tatsächliche Potential dürfte einiges kleiner sein.

Wohnbaulandbedarfs gemäss AGR

Das Amt für Gemeinden AGR ermittelt für jede Gemeinde des Kanton Bern den theoretischen Wohnbaulandbedarf. Dabei wird unter anderem die Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumtyp der Gemeinde berücksichtigt. Hasliberg zählt als «zentrumsnahes ländliches Gebiet» und hat einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 1.7 ha. Dieser Wert liegt deutlich unter den unüberbauten Flächen in Wohn-, Misch- und Kernzonen. Die Gemeinde hat somit gemäss AGR genügend Baulandreserven.

[5] 3.7 ha * 0.4 (Geschossflächenziffer, eher dicht) / 0.01 ha (bei Annahme Wohnungsgrösse = 100 m^2)

2.7 Hotellerie

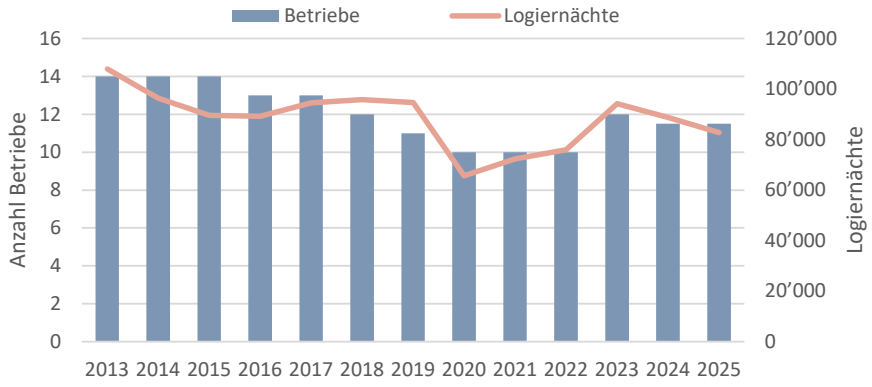
Zusammenhang Hotellerie und Wohnraum

Die Hotellerie hat einen indirekten Einfluss auf das Wohnraumangebot und die Wohnraumnachfrage, denn Hotels stellen ihren Beschäftigten teilweise Wohnraum zur Verfügung, zudem führt eine florierende Hotellerie zu einer steigenden Wohnraumnachfrage für die Beschäftigten. Im Folgenden wird auf die Entwicklung des Hotel-Tourismus eingegangen.

Anzahl Betriebe leicht rückläufig

Im Jahr 2024 gab es in Hasliberg gemäss BFS 12 Hotelbetriebe. Dazu gehören auch Kurbetriebe und Campingplätze. Die Anzahl der Betriebe hat sich von 2015 bis 2022 negativ entwickelt, seither sind zwei Unternehmen dazugekommen. Die Anzahl der Logiernächte ist im Jahr 2020 aufgrund der Corona Pandemie eingebrochen und hat sich seither beinahe auf das vorherige Niveau erholt. In den letzten zwei Jahren war die Anzahl Logiernächte wieder rückläufig.

Anzahl Hotelbetriebe und Logiernächte



Quelle: BFS, HESTA, Darstellung IC Infraconsult

Geplante Hotelprojekte

Die Anzahl der Hotelbetriebe dürfte in den kommenden Jahren zunehmen, denn es sind mehrere Projekte in Planung[6]:

- **Bidmi**: Das Hotelprojekt sieht insgesamt 75 Zimmer und 150 Betten vor und kommt voraussichtlich im Jahr 2028 vor die Gemeindeversammlung.
- **Wellnesshotel Balis:** Gegenüber der Talstation der Mägisalp-Gondelbahn soll ein Wellnesshotel mit 70 bis 80 Betten entstehen.
- **Aufwertung Wasserwendi Hotel durch Erweiterungsbau:** Das bestehende Hotel soll zu einem 4-Sterne-Superior-Familienhotel aufgewertet werden. Geplant sind vier bis fünf Chalets als exklusive Aktivitätsräume für Kinder vom Kindergarten- bis ins Teenageralter.

Geplanter Personalwohnraum

Im Projekt zum Erweiterungsbau des Hotels Wasserwendi sind 2-3 Personalhäuser vorgesehen. Bei den anderen Projekten wird das Thema Personalwohnraum ebenfalls diskutiert. Die Projektentwickler sind sensibilisiert und arbeiten an Lösungen.

[6] https://www.htr.ch/story/hotellerie/vier-hotelprojekte-geben-dem-oberhasli-neuen-schub-45623

2.8 Parahotellerie

Zusammenhang Parahotellerie und Wohnraum

Die Parahotellerie umfasst alle Übernachtungsmöglichkeiten, die nicht als klassisches Hotel organisiert sind, wie Ferienwohnungen, Zweitwohnungen oder Gästezimmer in Privathäusern, Camping und Kollektivunterkünfte. In Tourismusgemeinden hat die Parahotellerie einen direkten Einfluss auf den verfügbaren Wohnraum für Einheimische, sofern Erstwohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Da diese Wohnung dem theoretisch verfügbaren Wohnraum zugeordnet werden können, wird das Thema Parahotellerie im vorliegenden Kapitel zum Wohnraumangebot diskutiert. In Hasliberg sind insbesondere die Ferienwohnungen relevant, da die Übernachtungen in diesem Bereich in den letzten Jahren zugenommen haben. Zudem wird auch für die Vermietung von Ferienwohnungen Personal benötigt.

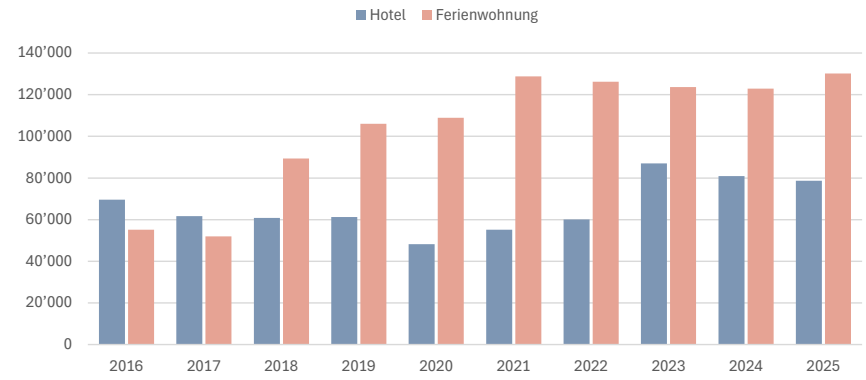
Verändertes Reiseverhalten

Langsam und mit Zeit einen neuen Ort zu entdecken scheint heute weniger denn je Ziel von Reisenden zu sein. Unser Reiseverhalten hat sich in den letzten Jahren zunehmend verändert. Auch das Reisen ist «schneller» geworden. Dies sieht man in den kürzer werdenden Aufenthaltsdauern. Viele Touristen möchten möglichst günstig übernachten, was in Wohnungen über Airbnb einfacher möglich ist, als in Hotels. Diese Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten und die entsprechenden Renditen, welche realisiert werden können, machen es für Anleger attraktiv, in die Parahotellerie zu investieren.

Logiernächte in Ferienwohnungen haben sich seit 2016 mehr als verdoppelt

Die Daten von Haslital Tourismus erlauben eine separate Betrachtung der Logiernächte in Hotels und in Ferienwohnungen.[7] Mit 130'000 der total 240'000 Logiernächte im Jahr 2025 machen Ferienwohnungen einen Grossteil des Übernachtungstourismus in Hasliberg aus. Dies war nicht immer so, denn die Logiernächte in Ferienwohnungen haben sich seit 2016 mehr als verdoppelt, während die Übernachtungen in Hotels nur um rund einen Drittel zugenommen und jüngst wieder leicht abgenommen haben (siehe untenstehende Abbildung). Seit 2021 sind die Logiernächte in Ferienwohnungen relativ konstant. Erste Schätzungen vom Frühjahr 2026 zeigen einen Rückgang der Logiernächte (Hotel und Ferienwohnungen) gegenüber dem Vorjahr.

Logiernächte in Hasliberg Hotellerie und Ferienwohnungen 2016-2025



Quelle: Haslital Tourismus, Darstellung IC Infraconsult

[7] Die Daten der Kategorie Hotel von Haslital Tourismus sind nicht direkt mit der BFS-Statistik vergleichbar, da das BFS auch Übernachtungen aus Campingplätzen und Gruppenunterkünften zu den Hotels zählt. Wenn jemand Pauschalkurtaxen bezahlt (Eigennutzung, Dauermiete) wenden keine Logiernächte erfasst.

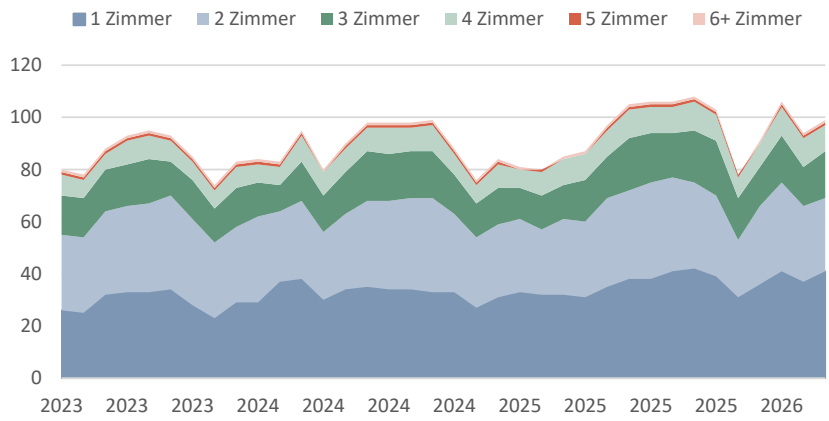
Pauschalkurtaxen dominieren

In Hasliberg gibt es aktuell 720 Pauschalkurtaxenzahlende und 73, welche die effektiv vor Ort verbrachten Nächte geltend macht. Beide Gruppen sind Zweitheimische – nur die Abrechnungspraxis unterscheidet sich. Dem gegenüber stehen 142 Eigentümerschaften von Ferienwohnungen und Alphütten, welche die Kurtaxen einzeln bezahlen (Kurzzeit- oder Dauervermietung). Da diese Daten von Haslital Tourismus nicht regelmässig erfasst werden, kann keine Aussage über die Entwicklung über die Zeit gemacht werden.

Zunahme von 15 % der Inserate auf Airbnb, booking und Vrbo

Eine Schätzung der Anzahl der vermieteten Wohnungen ist über die Anzahl Inserate auf Vermietungsplattformen möglich. Die untenstehende Abbildung zeigt die Zunahme der aktiven Inserate auf Airbnb, booking und Vrbo (aktiv = Inserat war auf der Plattform sichtbar). Ein Vergleich der Monate April bis Dezember der Jahre 2023 und 2025 zeigt eine Zunahme von 15 %. Auch die saisonalen Schwankungen sind gut sichtbar – die Höchststände mit aktuell etwas über 100 aktiven Inseraten werden in den Sommermonaten erreicht, im November sind gut 20 Inserate weniger aktiv. Es werden insbesondere kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern vermietet.

Aktive Inserate auf Airbnb, booking und Vrbo nach Zimmergrösse

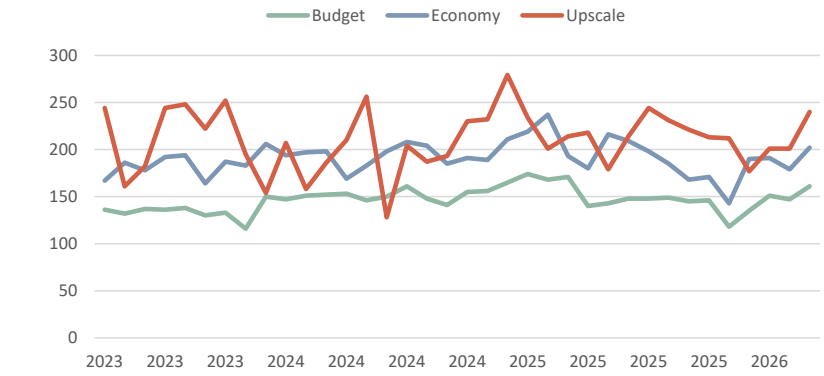


Quelle: AirDNA; Darstellung IC Infraconsult

Preise für Ferienwohnungen sind mehrheitlich konstant

Eine Wohnung der Kategorie «Budget» war in den vergangenen Jahren für rund 150 CHF pro Tag erhältlich. In den teureren Kategorien bewegen sich die Preise meist zwischen 150 und knapp 250 CHF. Im Luxusbereich gibt es nur wenige Angebote, weshalb sie in der untenstehenden Abbildung nicht enthalten sind. In der Luxuskategorie werden bis zu 1'000 CHF pro Nacht bezahlt. Die Preise sind seit 2023 mehrheitlich konstant geblieben.

Kurzzeitvermietung: Durchschnittpreise pro Nacht nach Kategorie



Quelle: AirDNA; Darstellung IC Infraconsult

Spezialfall «Serviced Apartments»

«Serviced Apartments», sogenannte «hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen» oder «Apparthotel» entwickeln sich in den Schweizer Alpen zu einer wachsenden Nische im Immobilienmarkt. Sie verbinden Ferienwohnen mit einer Investitionsmöglichkeit und sind besonders attraktiv, weil sie nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fallen bzw. hierfür eine Ausnahmenmöglichkeit besteht. Das Konzept funktioniert folgendermassen: Eigentümer kaufen möblierte Wohnungen, die an einen Hotelbetrieb angeschlossen sind. Sie dürfen diese nur begrenzt selbst nutzen und stellen sie den Rest der Zeit zur touristischen Vermietung zur Verfügung.[8] In der Gemeinde Hasliberg gibt es mehrere Eigentumswohnungen, welche vom Hotel Gletscherblick und vom Gasthof zur Post bewirtschaftet werden.

2.9 Fazit Wohnraumangebot

Legende

Im Folgenden werden die analysierten Themen kurz zusammengefasst und beurteilt, ob die Entwicklung/der aktuelle Zustand das Wohnraumangebot für die lokale Bevölkerung:

- eher vermindert/eine Chance darstellt (Wohnraumangebot nimmt zu),
- oder erhöht/ein Risiko darstellt (Wohnraumangebot nimmt ab),
- oder als neutral beurteilt wird.

Wohnungsbestand	Der heutige Wohnraum besteht grösstenteils aus Wohneigentum und Mietwohnungen für Feriengäste. Der Anteil an kleineren Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern ist überdurchschnittlich hoch. Es gibt in Hasliberg überdurchschnittlich viele alte Wohnungen, was auf einen erhöhten Sanierungsbedarf hindeutet. Dadurch dürften die Mieten weiter steigen.
Leerwohnungsziffer	Die Leerwohnungsziffer liegt seit 2021 unter 1, was gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen als Wohnungsnot gilt. Diese niedrige Leerwohnungsziffer macht deutlich, dass das Angebot beschränkt und die Nachfrage nach den wenigen Wohnungen gross ist.
Zweitwohnungen	Der Zweitwohnungsanteil liegt bei sehr hohen knapp 70 %. Seit 2020 sind netto 15 Zweitwohnungen dazugekommen. Bei wenig genutzten Zweitwohnungen besteht ein theoretisches Potential, zumindest temporär, sie als Erstwohnungen zu

[8] https://www.fuw.ch/immobilien-schweiz-serviced-apartments-locken-als-alternative-zur-zweitwohnung-286671010843

	nutzen. Es besteht das Risiko, dass weitere altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden und dadurch das Wohnraumangebot für Einheimische, EinpendlerInnen und potentielle ZuzügerInnen verkleinert wird. Dies kann beispielsweise bei Erbgemeinschaften mit wenig Bezug zu Hasliberg der Fall sein.
Eigentumsverhältnisse	Die meisten Wohnungen sind in privatem Besitz. Nur wenig Wohnungen sind im gemeinnützigen Eigentum oder befinden sich im Einflussbereich der Gemeinde. Die «Wohnbaugenossenschaft Hasliberg» ist bestrebt, preisgünstigen und generationengerechten Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen und plant derzeit ein Generationenhaus.
Bautätigkeit	Seit 2018 ist die Bautätigkeit sehr gering – es wurde im Durchschnitt pro Jahr nur eine Wohnung erstellt. Zuvor waren es 12 Wohnungen pro Jahr. Für die nächsten Jahre sieht die Situation wieder besser aus: Es sind insgesamt 49 Wohnungen in Planung. Zudem dürfte es aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts bis zur Inkraftsetzung in den nächsten Jahren zu einer Sanierungswelle kommen. Dadurch ergeben sich Risiken und Chancen: Erhöhung der Mieten durch Sanierungen, Schaffung zusätzlicher Wohnungen infolge Erweiterung. Die Baukosten sind in alpinen Räumen tendenziell etwas höher, da grössere Distanzen und aufwändigere Abläufe (u.a. Hanglage).
Baulandreserven	Es gibt es rund 3.7 ha unüberbaute Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen. Das entspricht gemäss einer groben Schätzung einem theoretischen Potential von rund 150 Wohnungen. Auch wenn nur ein Teil dieser Fläche mobilisierbar ist, ist dies in Bezug auf die aktuelle Anzahl Erstwohnungen relativ viel.
Hotellerie	Die Anzahl der Logiernächte in der Hotellerie ist wieder knapp auf dem Niveau von vor der Pandemie. Aktuell sind mehrere Hotelprojekte in Planung, wodurch rund 180 zusätzliche Zimmer entstehen. Dadurch könnte ein zusätzlicher Bedarf nach Personalwohnraum von rund 90 Personen entstehen. Ein Teil davon wird durch die geplanten Personalhäuser im Projekt Wasserwendi abgedeckt.
Parahotellerie	Mit 130'000 der total 240'000 jährlichen Logiernächte in Hasliberg machen Ferienwohnungen einen Grossteil des Übernachtungstourismus aus. Im Gegensatz zur Hotellerie nahmen die Logiernächte in den letzten Jahren stark zu. Auch die Anzahl Inserate auf Airbnb, booking und Vrbo haben seit 2023 um 15 % zugenommen. Das Preisniveau ist in diesem Zeitraum gleichgeblieben. Wenn die Parahotellerie weiter boomt, steigt der Druck auf den Erstwohnungsbestand und die Wahrscheinlichkeit Wohnraum kurzzeitig statt langfristig zu vermieten.
Weitere Einflussfaktoren für die künftige Entwicklung des Wohnraumangebots	**Grosse Arbeitgeber:** Wirtschaftlich erfolgreiche, oftmals grössere Unternehmungen haben manchmal die finanziellen Möglichkeiten, Wohnungen zu erwerben oder zu bauen und ihren Angestellten zur Verfügung zu stellen. So haben beispielsweise die Bergbahnen 2024 ihr bestehendes Personalhaus abgebrochen und einen Neubau mit 6 Wohnungen erstellt.

3. Wohnraumnachfrage

Einleitung

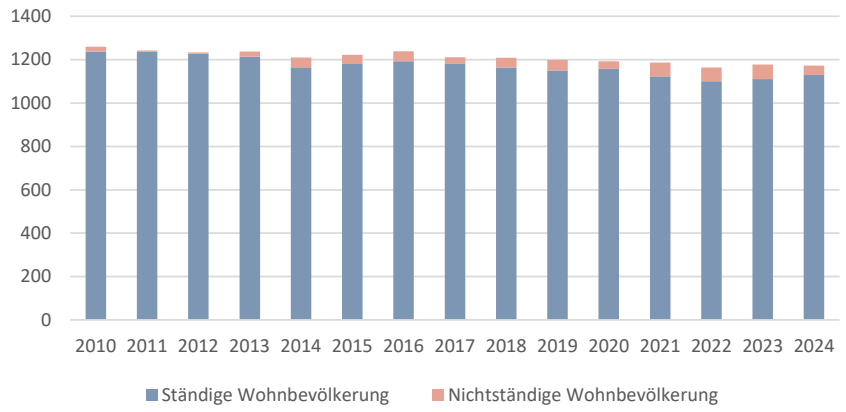
In diesem Kapitel steht die Wohnraumnachfrage der Gemeinde Hasliberg im Fokus. Dabei wird auf die Bevölkerungsstruktur, Nachfragesegmente, Wohnungsinserate, das Pendelverhalten sowie das Einkommen der Bevölkerung eingegangen.

3.1 Bevölkerung und Beschäftigte

Ständige Wohnbevölkerung ist leicht rückläufig

Die Gemeinde Hasliberg zählte 2024 etwas über 1’100 ständige Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 1981 waren es noch über 1'300 – seither nahm die ständige Bevölkerung tendenziell ab. Die nichtständige Wohnbevölkerung[9] macht aktuell rund 5 % der Wohnbevölkerung aus und federt den Bevölkerungsrückgang etwas ab. Die nichtständige Bevölkerung könnte für die demografische Entwicklung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Ständige und Nichtständige Wohnbevölkerung Hasliberg



Quelle: Bundesamt für Statistik (STATPOP und STATENT), Darstellung IC Infraconsult

Zweitwohnungsbesitzende als zentrale Bevölkerungsgruppe

Hasliberg hat mit knapp 70 % einen der höchsten Zweitwohnungsanteile im Kanton Bern. Somit bilden die Zweitwohnungsbesitzenden eine zentrale Bevölkerungsgruppe, welche weder in der ständigen noch in der nichtständigen Wohnbevölkerung erfasst sind. Die genaue Anzahl ist nicht bekannt, lässt sich aber über die Anzahl der Zweitwohnungen abschätzen. Im Jahr 2025 gab es schätzungsweise 1’092 Zweitwohnungen. Bei einer Belegungsannahme von zwei Personen pro Wohnung befinden sich also zeitweise über 2'000 Personen als Zweitwohnungsbesitzende in der Gemeinde.

Förderverein Netzwerk Hasliberg

Vor 10 Jahren wurde der Förderverein Netzwerk Hasliberg gegründet. Dieser setzt sich explizit aus Einheimischen *und Zweitheimischen* sowie aus weiteren Personen und Organisationen zusammen, welche mit Hasliberg ideell verbunden sind. Auslöser war die dazumal aktuellen Diskussionen rund um die Zweitwohnungsinitiative. Die Zweitwohnungsbesitzenden/Zweitheimischen wurden von der Gemeinde über die Thematik Erstwohnraum sensibilisiert. Der Verein

[9] Zur nichtständigen Wohnbevölkerung zählen ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung (Ausweis L) für eine Aufenthaltsdauer von weniger als zwölf Monaten, sowie Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) und Schutzbedürftige mit Ausweis S mit einer Anwesenheitsdauer von weniger als zwölf Monaten.

engagiert sich mit vielseitigen Anlässen und der Finanzierung von verschiedenen Infrastrukturen (Wanderwege, Spielplätzen, Grillstellen) oder kulturellen Projekten. Unter anderem wird auch das Generationenhaus unterstützt.

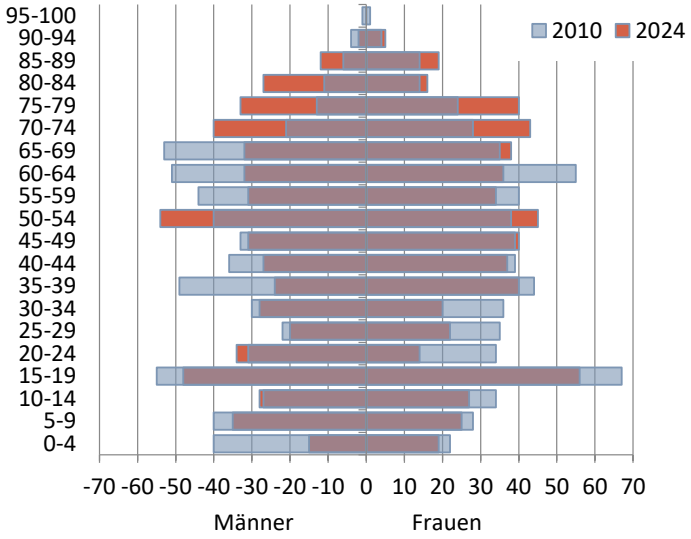
Bevölkerungsszenarien zeigen für Oberland Ost nach oben

Der aktuelle Bericht der regionalisierten Bevölkerungsszenarien des Kanton Bern zeigt, dass die Bevölkerung in der Region Oberland Ost zunehmen wird. Inwieweit dies auch für Hasliberg zutrifft, hängt stark von der Entwicklung des lokalen Wohnungs- und Arbeitsangebot ab und kann nicht abschliessend beurteilt werden.

Starke Zunahme der Bevölkerung 70+

Schaut man sich die Altersstruktur der Hasliberger Bevölkerung heute im Vergleich zu 2010 an, wird ersichtlich, dass der Anteil an Personen über 70 Jahren deutlich zugenommen (rote Balken) und die Anteile fast aller anderen Altersklassen abgenommen haben (hellblaue Balken). Insbesondere bei den Frauen zwischen 20 und 35 Jahren sowie bei den Männern zwischen 55 und 70 Jahren und den Kleinkindern gab es grössere Verschiebungen. Insgesamt ist die Gesellschaft älter geworden. Die Überalterung wird weiter zunehmen, wenn nicht vermehrt auch wieder jüngere Personen nachfolgen/zuziehen.

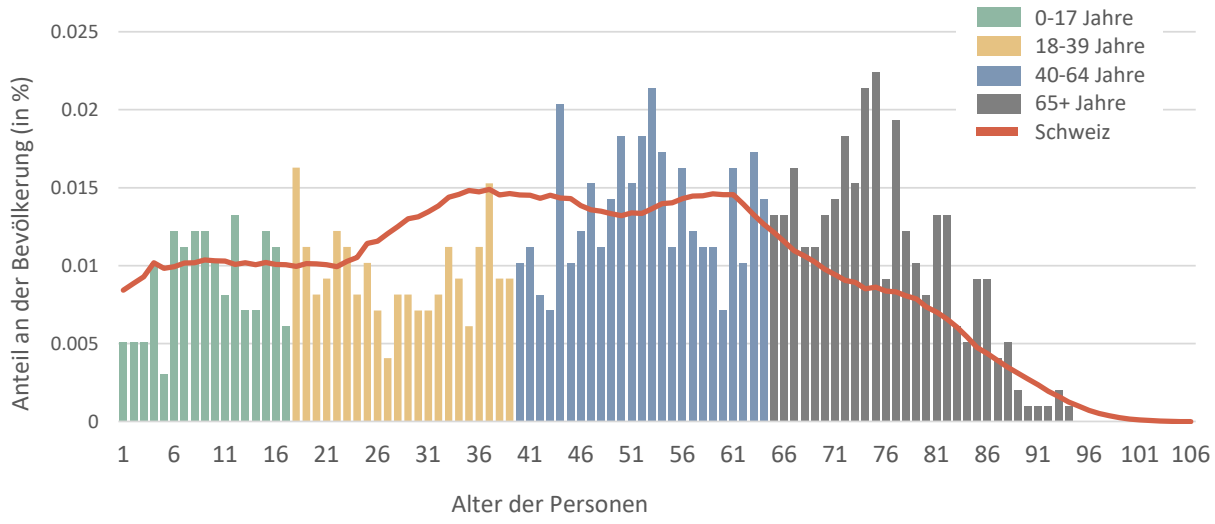
Altersstruktur Hasliberg 2010 vs. 2024



Quelle: Bundesamt für Statistik (STATPOP und STATENT), Darstellung IC Infraconsult

Der Vergleich der Altersstruktur in der Gemeinde Hasliberg mit dem schweizerischen Durchschnitt (rote Kurve in der untenstehenden Abbildung) zeigt, dass der Anteil an Personen über 50 Jahre erhöht ist und vergleichsweise wenig Kleinkinder und junge Erwachsene zwischen 25 und 45 Jahre in Hasliberg leben.

Altersverteilung in Hasliberg im Vergleich mit Schweizer Durchschnitt, 2024

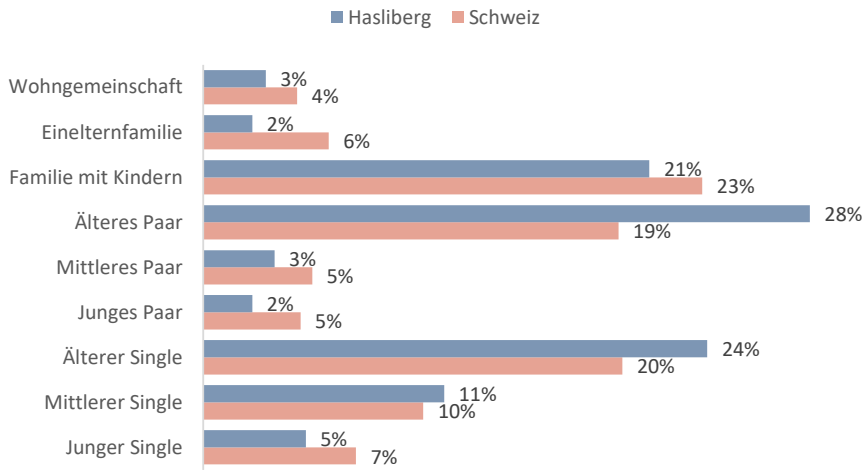


Quelle: BFS; STATPOP; IFZ/HSLU; nachfragemonitor.ch, Darstellung IC Infraconsult

Weniger Einelternfamilien, mehr ältere Haushalte

Die vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur ist auch in der untenstehenden Abbildung der Haushaltsstruktur ersichtlich. Im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt leben in Hasliberg mehr ältere Paare und ältere Singles. Demgegenüber gibt es weniger Einelternfamilien, weniger junge und mittlere Paare und etwas weniger Familien mit Kindern und junge Singles.[10]

Haushaltsstruktur in Hasliberg, 2023



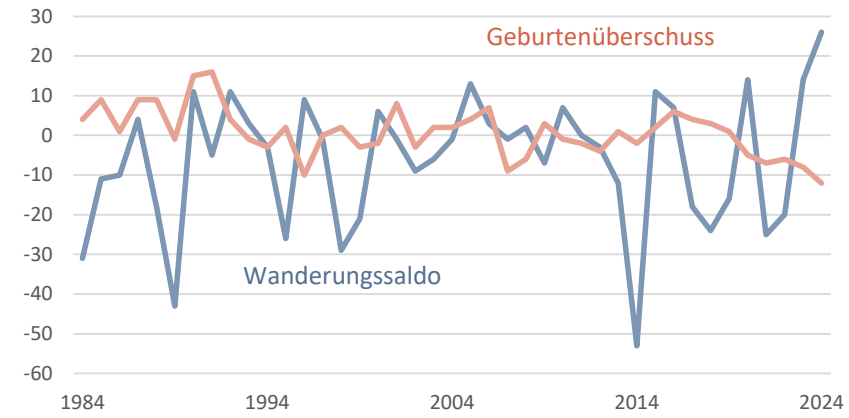
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung IC Infraconsult

Grosse Schwankungen beim Wanderungssaldo, negativer Geburtenüberschuss

Der Wanderungssaldo war im langjährigen Vergleich für viele Jahre negativ, was bedeutet, dass mehr Personen weggezogen sind, als neu hinzugezogen (siehe untenstehende Abbildung). In den Jahren 2020, 2023 und 2024 war der Saldo jedoch wieder positiv.

[10] Jung: bis 34 Jahre, Mittel:35-54 Jahre, Älter: 55+ Jahre

Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss



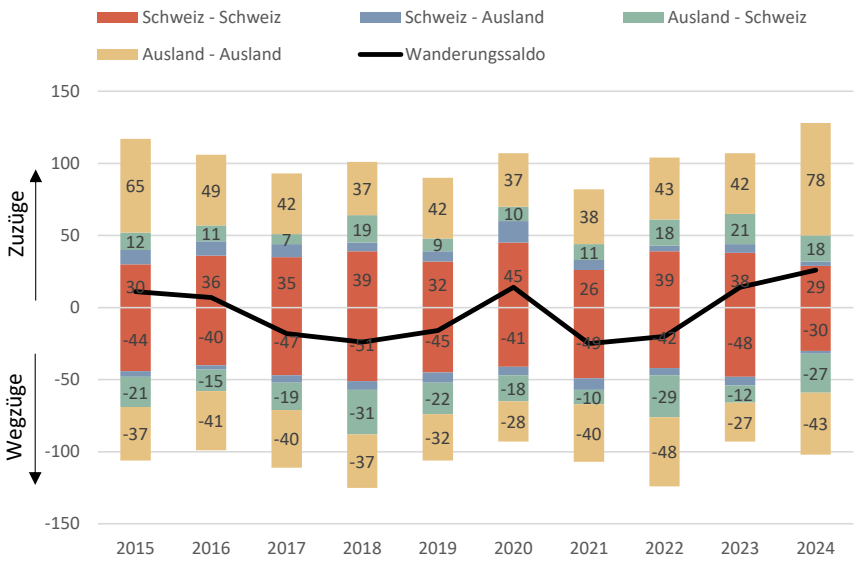
Quelle: BFS, Darstellung IC Infraconsult

Der Geburtenüberschuss (Geburten minus Todesfälle) schwankte bis ins Jahr 2019 um 0, seither sind die Zahlen negativ. In der Schweiz ist der Geburtenüberschuss insgesamt zwar positiv, hat jedoch im langjährigen Vergleich ebenfalls abgenommen. Der Wanderungssaldo hat in der Regel einen grösseren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung als der Geburtenüberschuss

Grosse internationale Wanderung

Die untenstehende Abbildung zeigt die Weg- und Zuzüge der Gemeinde Hasliberg der letzten Jahre. Das erste Wort der Legende bezieht sich auf die Nationalität, das zweite Wort auf den Ort des vorherigen Wohnsitzes. Dabei fallen die grossen Bewegungen der ausländischen Personen auf, die aus dem Ausland zu- oder weggezogen sind (gelbe Balken). Die internationalen Zuzüge haben sich im Jahr 2024 fast verdoppelt.

Weg- und Zuzüge (absolute Zahlen)

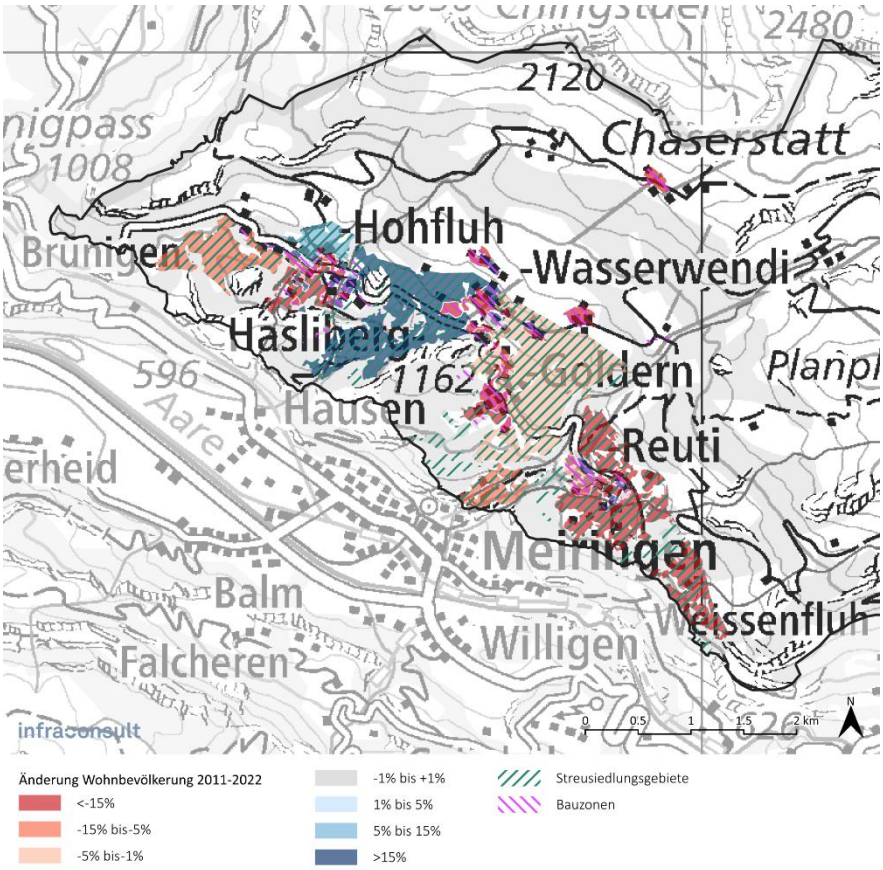


Quelle: BFS, Fahrländer und Partner, Darstellung IC Infraconsult

Positive Bevölkerungs-entwicklung in Hohfluh

Basierend auf einer Auswertung der Daten zum Streusiedlungsbericht des Kanton Bern lässt sich die Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2022 auf dem Gemeindegebiet Hasliberg detailliert aufzeigen. In den roten Gebieten der untenstehenden Abbildung hat die ständige Wohnbevölkerung abgenommen, in den blauen Flächen zugenommen. In Hohfluh hat sie tendenziell zugenommen, in den anderen Dörfern eher abgenommen.

Änderung der Wohnbevölkerung (2011-2022)

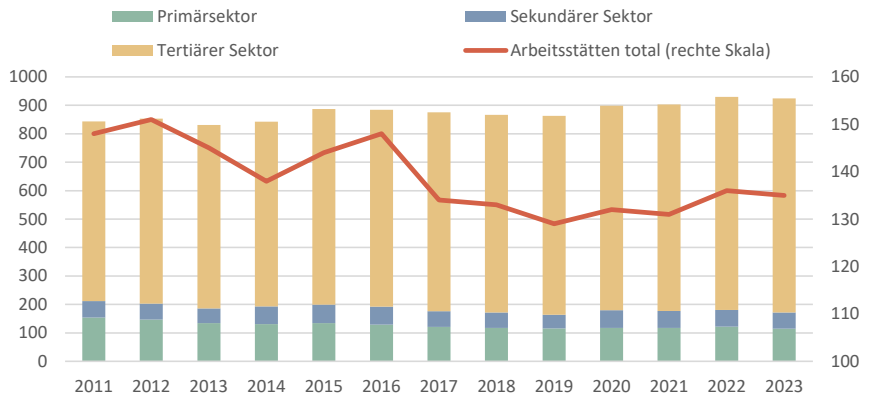


Quelle: Streusiedlungsstudie Kanton Bern, Darstellung IC Infraconsult

Zunahme der Beschäftigten

Seit 2011 hat die Anzahl der Beschäftigten in Hasliberg um 10 % auf über 900 Personen zugenommen. Dieser Anstieg fand erwartungsgemäss im dominierenden tertiären Sektor statt. In der Landwirtschaft zeigt sich der Strukturwandel durch einen starken Rückgang der Anzahl Beschäftigten. Im Sekundären Sektor sind die Zahlen konstant. Die Anzahl der Arbeitsstätten ist bis 2019 tendenziell gesunken, seither entwickeln sie sich wieder leicht positiv. Aktuell gibt es 135 Arbeitsstätten.

Entwicklung der Anzahl Beschäftigten und Arbeitsstätten, 2011-2023

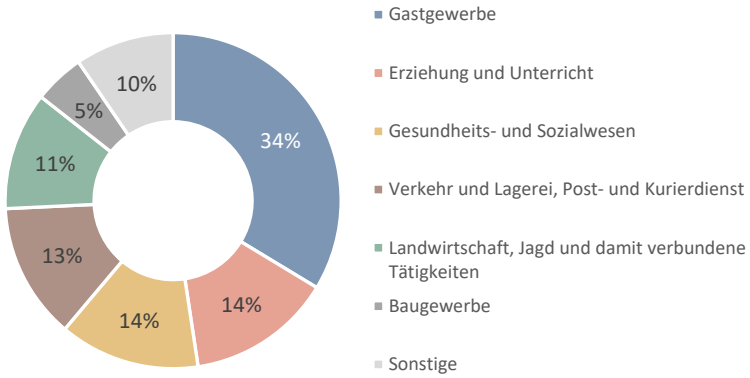


Quelle: BFS, STATENT, Darstellung IC Infraconsult

Gastgewerbe als wichtigste Branche

Ein Drittel der in Hasliberg beschäftigten Personen arbeitet im Gastgewerbe. Damit ist dieser Wirtschaftszweig bezüglich der Anzahl Angestellten am grössten. Weitere Branchen mit vielen Angestellten sind Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen sowie die Kategorie «Verkehr, Lagerei, Post und Kurierdienst».

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen, 2023



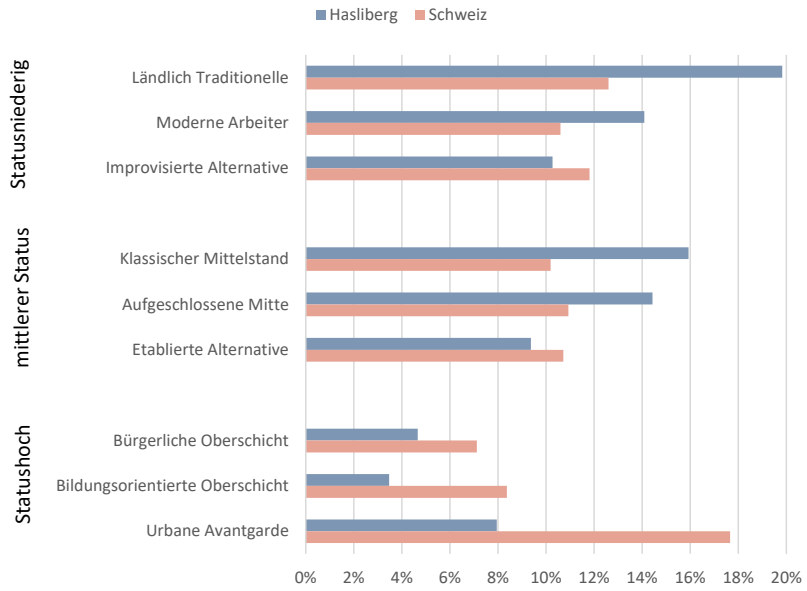
Quelle: BFS, STATENT, Darstellung IC Infraconsult

3.2 Nachfragesegmente

Unterschiedliche Bedürfnisse je nach Nachfragesegment

Im Gemeindecheck Wohnen weisen Fahrländer Partner neun verschiedene Nachfragesegmente für den Wohnungsmarkt aus. Diese sind in der untenstehenden Abbildung nach den Dimensionen soziale Schicht und Lebensstil (innerhalb der Schicht) dargestellt. Die verschiedenen Segmente haben spezifische Wohnraumbedürfnisse welche sich stark unterscheiden können.[11]

Nachfragesegmente



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung IC Infraconsult

Lebensstil in der Gemeinde ist tendenziell bürgerlich-traditionell

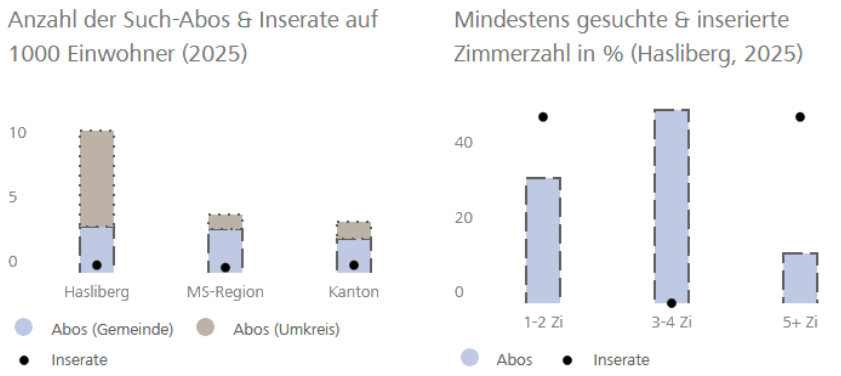
Im Vergleich zur Schweiz sind in der Gemeinde Hasliberg die Segmente «Ländlich Traditionelle» und «Klassischer Mittelstand» klar übervertreten. Auch die «Aufgeschlossene Mitte» und die «Modernen Arbeiter» sind stärker ausgeprägt. Die Oberschicht sowie insbesondere die «Urbane Avantgarde» sind weniger vertreten. Der Lebensstil in der Gemeinde ist tendenziell bürgerlich-traditionell und die sozialen Schichten eher im mittleren bis tiefen Segment. Seit 1990 ist der Anteil von «Ländlich Traditionellen» und vom «Klassischen Mittelstand» zurückgegangen, während die anderen Segmente leicht zugenommen haben oder gleichgeblieben sind. Rückblickend zeigt sich eine Tendenz der Angleichung zum Schweizer Durchschnitt.

Wohnungen mit 3-4 Zimmern sind gesucht

Die Daten von Immobilienportalen sind ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Wohnraum. So sieht man, welche Wohnungsgrössen wie stark gesucht werden und ob die Nachfrage mit dem inserierten Angebot übereinstimmt. Die untenstehende Abbildung zeigt, dass es in Hasliberg 2025 mehr Such-Abos nach Mietwohnungen gab, als inserierte Angebote (Abbildung links). Es wurde insbesondere nach Wohnungen mit 3-4 Zimmern gesucht. Inseriert wurden aber nur Wohnungen mit 1 bis 2 oder mehr als 5 Zimmern.

[11] Detaillierte Beschreibung der Nachfragesegmente vgl. Fahrländer Partner & Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018. Siehe Anhang.

Wohnungsinserate und Such-Abos in Hasliberg



Quelle: Raiffeisen Schweiz Gemeindeinfo

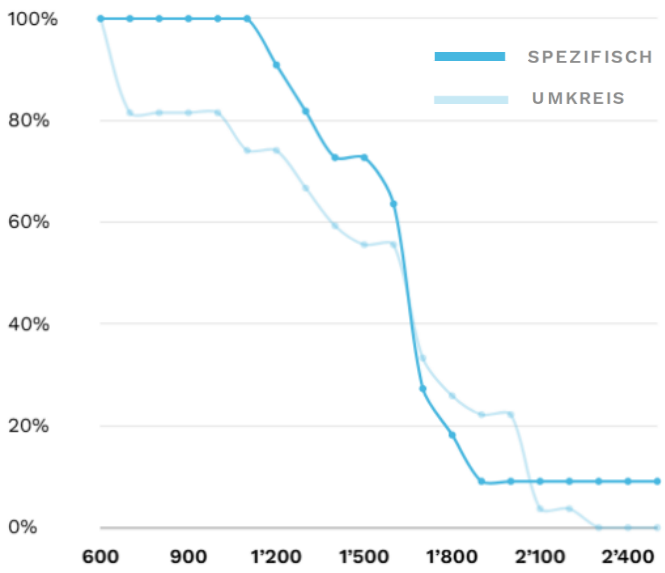
38 aktive Such-Abos für Hasliberg

Per Anfang Mai 2026 haben 11 Personen ein aktives Such-Abo auf den gängigen Immobilienportalen[12] für eine Mietwohnung spezifisch in Hasliberg. Weitere 27 Personen suchen sowohl in der Gemeinde Hasliberg als auch in den umliegenden Gemeinden. Während in Hasliberg am häufigsten 3 Zimmerwohnungen gesucht werden, sind es bei den «Umkreis-Suchenden» 4-Zimmerwohnungen.

Zahlungsbereitschaft fällt nach 1'600 CHF pro Monat stark

Durch die Angaben in den Such-Abos kann die Zahlungsbereitschaft untersucht werden (siehe untenstehende Abbildung). Etwas mehr als 70 % der spezifisch nur für Hasliberg Suchenden (Dunkelblau) möchten maximal 1'400 CHF für die Miete ausgeben. Nur 3 Personen sind bereit über 2'000 CHF zu bezahlen. Bei den «Umkreis-Suchenden» ist die Verteilung aufgrund der höheren Anzahl Personen etwas grösser – sowohl nach unten wie nach oben.

Zahlungsbereitschaft Bruttomiete (in %, CHF pro Monat)



Quelle: Gemeindereport von Realmatch360

[12] Das Unternehmen Realmatch360 analysiert dazu die Daten von Comparis.ch, home.ch, homegate.ch, ImmoScout.ch, ImmoStreet.ch

Ältere gut situierte Personen und Saisonniers wollen in Hasliberg wohnen

Laut der Gemeinde gibt es vor allem zwei Nachfragegruppen, die sich für Wohnraum in Hasliberg interessieren: Einerseits ältere, gut situierte Paare und Personen, welche ihre Pension planen und andererseits saisonal und temporär Angestellte. Erstere sind auch an Bauland für Häuser interessiert.

3.3 Einkommen

Durchschnittseinkommen liegt unter dem regionalen und Schweizer Durchschnitt

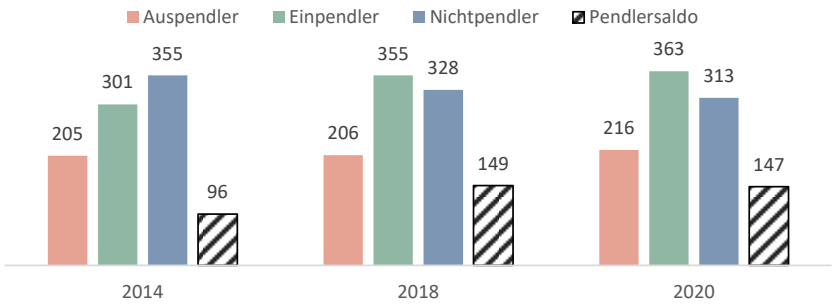
Das Einkommen spielt bei der Wohnungssuche eine zentrale Rolle. Laut den Modellierungen von Fahrländer Partner, welche auf Angaben der Eidgenössischen Steuerverwaltung basieren, betrug das durchschnittliche reine Einkommen in der Gemeinde Hasliberg im Jahr 2021 rund 62'000 CHF. Damit liegt das Durchschnittseinkommen rund 20'000 CHF unter dem Schweizer Durchschnitt und auch rund 5'000 CHF und dem Durchschnitt der Region Oberland-Ost. Dies dürfte einerseits daran liegen, dass Hasliberg einen grossen Anteil an älteren Personen aufweist. Andererseits arbeiten viele in den Bereichen Tourismus und Landwirtschaft – beides Sektoren mit relativ geringen Löhnen. Im Kapitel 4.3 «Finanzierbarkeit Wohnraum» wird näher auf das Einkommen der Haushalte in Bezug auf die Wohnkosten eingegangen. Neben dem Einkommen ist insbesondere für ältere Personen und für den Erwerb von Eigentum auch das Vermögen relevant. Dazu liegen aktuell keine Informationen vor.

3.4 Pendelverhalten

Positiver Pendlersaldo

Der Pendlersaldo der Gemeinde Hasliberg ist positiv: 2020 pendelten rund 360 Personen aus anderen Gemeinden nach Hasliberg und knapp 220 Personen aus Hasliberg arbeiteten in einer anderen Gemeinde. Das Jahr 2020 war mit dem Ausbruch von Corona bekanntlich ein spezielles Jahr. Auf den Saldo zwischen den Ein- und Auspendlern sollte es jedoch keinen grossen Einfluss haben, da fast alle Personen von den Massnahmen betroffen waren. Im Vergleich zu 2014 fällt auf, dass es im Jahr 2020 weniger Nichtpendler gab und mehr Einpendler. Die Gruppe der Einpendler ist mit über 360 Personen die grösste Gruppe (siehe untenstehende Abbildung)[13]. Die Zunahme der Beschäftigten und die gleichzeitige Abnahme Bevölkerung seit 2020 könnte darauf hinweisen, dass auch in diesem Zeitraum mehr Personen nach Hasliberg pendeln.

Pendelverhalten von erwerbstätigen Personen (Anzahl Personen)



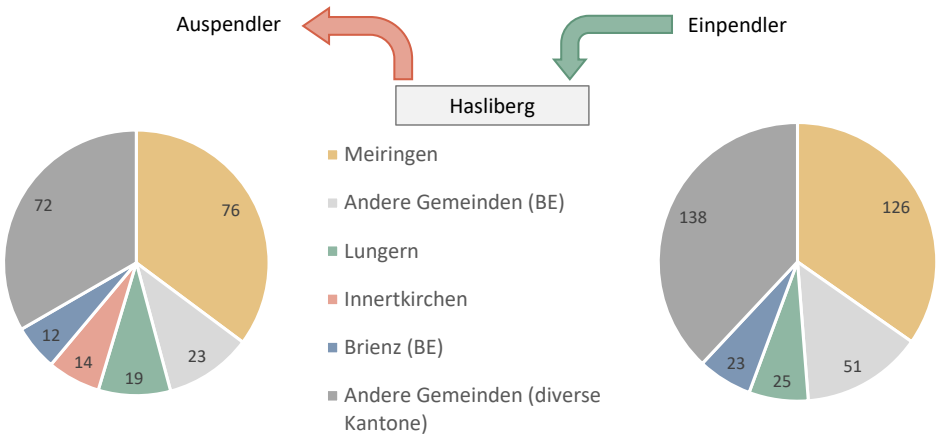
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung IC Infraconsult

[13] Aktuellere Zahlen der Pendlerstatistik vom BFS werden erst 2027 publiziert.

Ein Drittel der Pendelnden fährt bzw. kommt aus/nach Meiringen

Die Pendelströme lassen sich nach den einzelnen Gemeinden untersuchen. Die meisten «Auspendler» arbeiten in den Gemeinden Meiringen, Lungern und Innertkirchen. Bei den Einpendlern kommen mit über 120 Personen ebenfalls am meisten aus Meiringen, gefolgt von Lungern und Brienz. Hasliberg ist über den Brünig gut aus der Innerschweiz erreichbar, weshalb es neben Gemeinden aus dem Berner Oberland auch zahlreiche Pendlerströme nach Gemeinden in den Kantonen Obwalden und Luzern gibt.

Pendlerströme nach Gemeinden (2020)



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Darstellung: IC Infraconsult

Die Pendelströme aus dem Kanton Obwalden dürften auch auf steuerlichen Überlegungen beruhen: Die kantonalen Steuern sind im Kanton Obwalden im Vergleich zum Kanton Bern wesentlich tiefer; der Steuerfuss am Hasliberg, noch wenn er viel tiefer wäre, vermag diese Differenz nicht zu kompensieren.

3.5 Personalwohnraum

Saisonale Nachfrage nach günstigen Personalwohnungen

Der Betrieb eines Hotels (u.a. Reception inkl. Administration und Marketing, Küche und Service, Zimmerunterhalt und Reinigung, Hauswartung) erfordert viel Personal, das beherbergt werden muss. Dieser sogenannte Personalwohnraum kann entweder direkt vom Betrieb zur Verfügung gestellt werden oder das Personal muss selbst eine Unterkunft suchen. Wenn Betriebe stark saisonal wirtschaften und viele temporär Angestellte beschäftigen, dann ist die Nachfrage nach tendenziell günstigen Studio-Wohnungen entsprechend gross.

Künftiger Bedarf von Personalwohnraum von rund 80 Personen

Die drei Projekte Bidmi, Balis und Wasserwendi beinhalten rund 160 Zimmer und 400 Betten. Laut einer aktuellen Studie der HES-SO liegt die mittlere Anzahl Zimmer in der Schweiz bei 24 und die mittlere Anzahl Angestellte bei 11. Pro Hotelzimmer kann grob geschätzt mit 0.5 angestellten Personen gerechnet werden[14]. Dies dürfte je nach Grösse und Kategorie erheblich variieren. Für Hasliberg entspricht dies einem künftigen Personalbedarf der Hotellerie von rund 80 Personen.

[14] https://www.hotellerie.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Studien_und_Umfragen/schegg-heo-2025-distribution-sales-techs-in-european-hotels.pdf

3.6 Fazit Wohnraumnachfrage

Legende

Im Folgenden werden die analysierten Themen kurz zusammengefasst und beurteilt, ob die Entwicklung/der aktuelle Zustand die Wohnraumnachfrage:

- eher vermindert/eine Chance darstellt (Nachfrage nimmt ab),
- oder erhöht/ein Risiko darstellt (Nachfrage steigt),
- oder als neutral beurteilt wird.

Bevölkerungsentwicklung	Die ständige Wohnbevölkerung nimmt tendenziell ab. Die nichtständige Wohnbevölkerung macht aktuell rund 5 % der Wohnbevölkerung aus und federt den Bevölkerungsrückgang etwas ab. Gemäss der regionalisierten Bevölkerungsszenarien des Kanton Bern nimmt die Bevölkerung in der Region Oberland Ost in den kommenden Jahren zu. Inwieweit dies auch für Hasliberg zutrifft, hängt stark von der Entwicklung des lokalen Wohnungs- und Arbeitsangebot ab. Die internationalen Zuzüge haben sich im Jahr 2024 fast verdoppelt.
Altersstruktur	Die Bevölkerung wird immer älter. Zunehmend mehr ältere Personen werden zukünftig ihre Wohnungen verlassen, was das Angebot vergrössert und die Nachfrage ankurbeln kann. Der Generationenwechsel hat Chancen und Risiken zur Folge: Neuer Wohnraum für Familien, oder Umnutzungen in Zweitwohnungen. Für eine ausgeglichenere Alterspyramide müssen vermehr jüngere Menschen im Familiengründungsalter angezogen werden. Dazu ist unter anderem bezahlbarer Wohnraum in entsprechender Grösse erforderlich.
Beschäftigtenentwicklung	Seit 2011 hat die Anzahl der Beschäftigten um 10 % auf über 900 Personen zugenommen. Auch die Anzahl der Betriebe nimmt seit 2019 wieder leicht zu. Aufgrund der geplanten Hotelprojekte dürfte der künftige Bedarf nach Personalwohnraum steigen.
Pendelverhalten	Der Pendlersaldo ist positiv – rund 360 Personen pendelten im Jahr 2020 aus anderen Gemeinden nach Hasliberg und knapp 220 Personen aus Hasliberg arbeiteten in einer anderen Gemeinde. Die einpendelnden Personen haben evtl. ein Interesse in Hasliberg zu wohnen und gelten als Nachfragepotential. Hasliberg ist über den Brünig von der Innerschweiz aus gut erreichbar, weshalb es neben den Nachbargemeinden im Berner Oberland auch zahlreiche Pendlerströme in die Kantone Obwalden und Luzern gibt.
Nachfragesegmente	Der Lebensstil in der Gemeinde ist tendenziell bürgerlich-traditionell und die sozialen Schichten eher im mittleren bis tiefen Segment (beschränkte finanzielle Mittel). Es gibt überdurchschnittlich viele Singles, ältere Paare und vergleichsweise wenig Familien mit Kindern und junge Paare. Es wird insbesondere nach Wohnungen mit 3-4 Zimmern gesucht. Es gibt gemäss der Gemeinde aktuell vor allem zwei Nachfragegruppen, die sich für Wohnraum in Hasliberg interessieren: Ältere, gut situierte Paare und andererseits Saisoniers bzw. temporär Angestellte.
Einkommen	Das durchschnittliche Jahreseinkommen liegt für Hasliberg rund 20'000 CHF unter dem Schweizer Durchschnitt und auch rund 5'000 CHF und dem Durchschnitt der Region Oberland-Ost. Dies erschwert potentielle Umzüge innerhalb der Gemeinde in teurere Wohnungen.

4. Marktergebnis

Einleitung

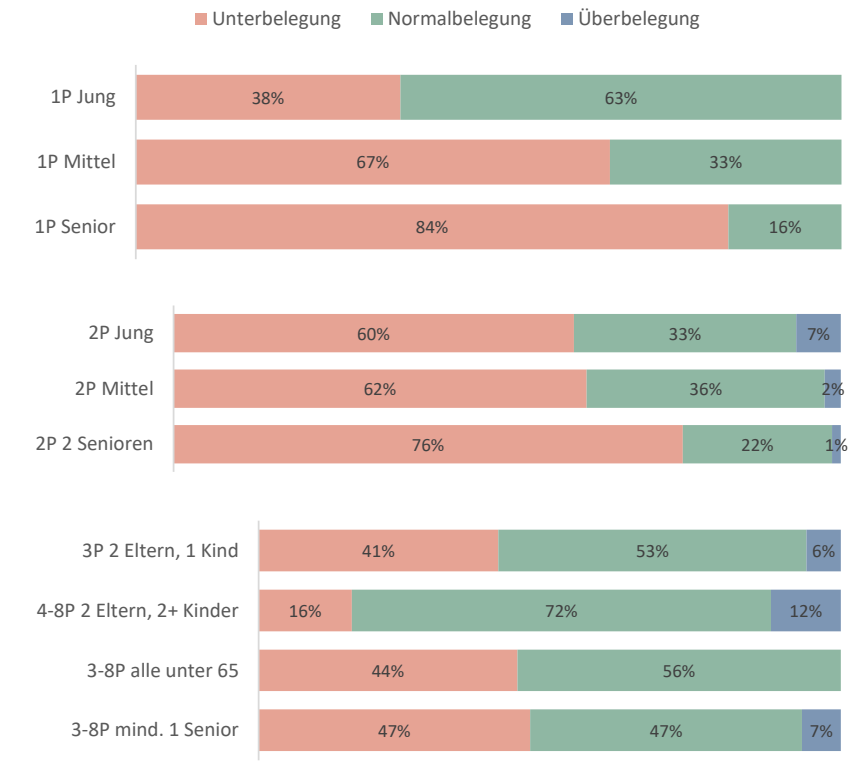
Das Marktergebnis zeigt den Schnittpunkt von Angebot und Nachfrage. Dies zeigt sich beispielsweise in der Anzahl Leerwohnungen oder den Miet- und Kaufpreisen. Das Angebot beeinflusst die Nachfrage und die Nachfrage das Angebot. Im Immobilienmarkt ist das Angebot jedoch kurzzeitig fix, da es Jahre dauert, bis neue Wohnungen bezugsbereit sind. Neben der Belegung und den Miet- und Kaufpreisen wird in diesem Kapitel wird aufgezeigt, wie die Leistbarkeit von Wohnraum in der Gemeinde Hasliberg aussieht (Gegenüberstellung Einkommen und Wohnkosten).

4.1 Belegung

Auch viele jüngere Haushalte leben in verhältnismässig grossen Wohnungen

Ein grosser Anteil der Erstwohnungen in Hasliberg ist aktuell unterbelegt: Die Anzahl der Wohn- und Schlafräume ist grösser als die Haushaltsgrösse plus eins). Die Unterbelegung ist bei älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten besonders gross (siehe untenstehende Abbildung). Bei den Senioren sind über 70 % aller Wohnungen unterbelegt. Erstaunlicher ist aber, dass auch viele jüngere Haushalte in verhältnismässig grossen Wohnungen leben. Überbelegungen kommen selten vor, am ehesten bei grossen Haushalten mit zwei oder mehr Kindern.

Wohnungsbelegung nach Anzahl Personen und Altersklassen



Quelle: BFS, STATPOP, IFZ/HSLU; nachfragemonitor.ch, Darstellung IC Infraconsult
Anmerkung: Jung (18-39 Jahre), Mittel (40-64 Jahre), Senior (65+ Jahre)

4.2 Miet- und Kaufpreise

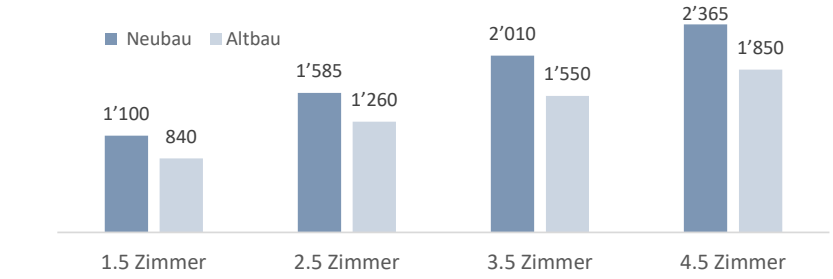
Bestandsmiete vs. Marktmiete

Bei den Mietpreisen ist es wichtig, zwischen Marktmieten von Neu- und Altbauten zu unterscheiden, sowie generell zwischen Markt- und Bestandsmieten. Für Hasliberg sind keine Bestandsmieten bekannt. Der Unterschied zwischen Bestandsmieten (Mieten, welche die Mietenden in ihrem Mietverhältnis bezahlen) und Marktmieten (Angebotspreise für Wohnungen welche aktuell auf dem Markt sind) ist regional unterschiedlich. Im Kanton Zürich beträgt der Unterschied gemäss einer aktuellen Analyse bei einer 4-Zimmerwohnung durchschnittlich rund 30 %.[15] Im Folgenden sind mit Mietpreisen immer Marktmieten gemeint.

Mietpreise in Neubauten sind rund 20 % höher als in Altbauten

Die untenstehende Abbildung zeigt die Mieten nach Zimmergrösse, differenziert nach Alt- und Neubau. Gemäss Fahrländer Partner sind Mieten für Neubauten in Hasliberg rund 20 % höher als für Altbauten. Eine neue 1.5 Zimmerwohnung kostet pro Monat Netto rund 1'100 CHF, eine neue 4.5 Zimmerwohnung über 2'300 CHF.[16]

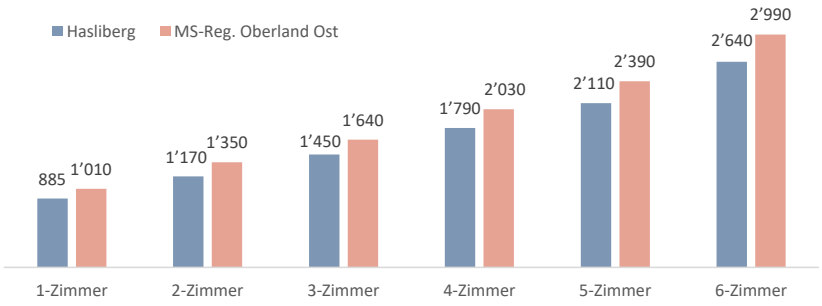
Marktmieten von Wohnungen nach Zimmergrösse (Netto, CHF pro Monat)



Quelle: Fahrländer Partner, Darstellung IC Infraconsult

Gemäss den Berechnungen von Wüest Partner sind die mittleren Preise für Mietwohnungen in Hasliberg rund 15 % günstiger als in der Region Oberland Ost (siehe Abbildung unten).

Mittlere Preise Mietwohnungen nach Anzahl Zimmer (Netto, CHF pro Monat)



Quelle: Wüest Partner, Darstellung IC Infraconsult

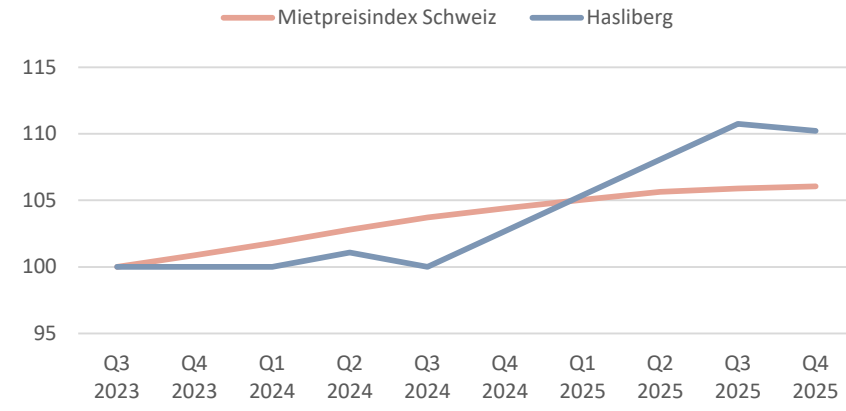
[15] https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/wohnungsmieten.html#555142877

[16] Die Mietpreise von Fahrländer Partner werden mit hedonischen Modellen berechnet. Dabei werden effektive Transaktionspreise/Mietabschlüsse in ihre Einzelmerkmale zerlegt (z.B. Fläche, Lage, Baujahr etc.) Details siehe Anhang.

Mietpreise sind in Hasliberg stärker gestiegen als der Schweizer Mietpreisindex

Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur das Preisniveau, sondern auch die Dynamik der Preise massgebend. Die untenstehende Abbildung zeigt den Schweizer Mietpreisindex im Vergleich zu den indexierten Mietpreisen in Hasliberg. In Hasliberg sind diese seit Herbst 2023 um 10 % gestiegen. Der Mietpreisindex ist in derselben Zeitspanne nur um gut 5 % gestiegen. Der beinahe doppelt so starke Preisanstieg in Hasliberg fand innerhalb der halben Zeit statt – von Herbst 2024 bis Herbst 2025.

Index Mietpreise in Hasliberg und Mietpreisindex der Schweiz

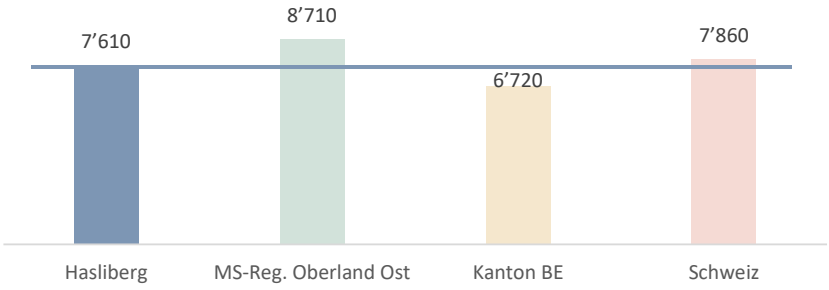


Quelle: Wüest Partner, BFS, Darstellung IC Infraconsult

Preise für Eigentumswohnungen sind tiefer als in der Region Oberland Ost

Die mittleren Preise für Eigentumswohnungen (Erstwohnungen) sind in Hasliberg leicht unter denjenigen der Schweiz, aber höher als im Kanton Bern. In der Region Oberland Ost sind sie mit über 8'700 CHF pro m^2 am höchsten.

Mittlere Preise Eigentumswohnungen (Kaufpreis in CHF pro m^2)

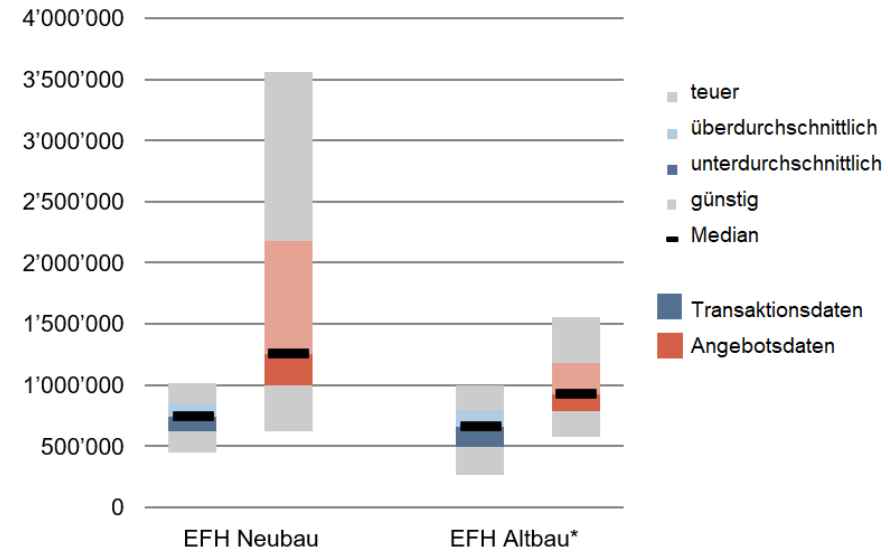


Quelle: Wüest Partner, Darstellung IC Infraconsult

Grosse Preisspannen bei Einfamilienhäusern

Der Marktwert eines durchschnittlichen, neuen und freistehenden Einfamilienhauses (450m² Land, 710m³ SIA 416) beträgt gemässe Fahrländer Partner in Hasliberg rund 740'000 CHF. Die untenstehende Abbildung zeigt, dass die Transaktionsdaten tiefer sind, als die Angebotsdaten. Zudem ist die Preisspanne bei den Angebotsdaten sehr gross und reicht im dritten Quartil (hellrote Fläche) bis über 2 Mio. CHF. Die Preise wie auch die Preisspannen für Altbauten sind tiefer.

Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern (5-5.5 Zimmer, CHF)



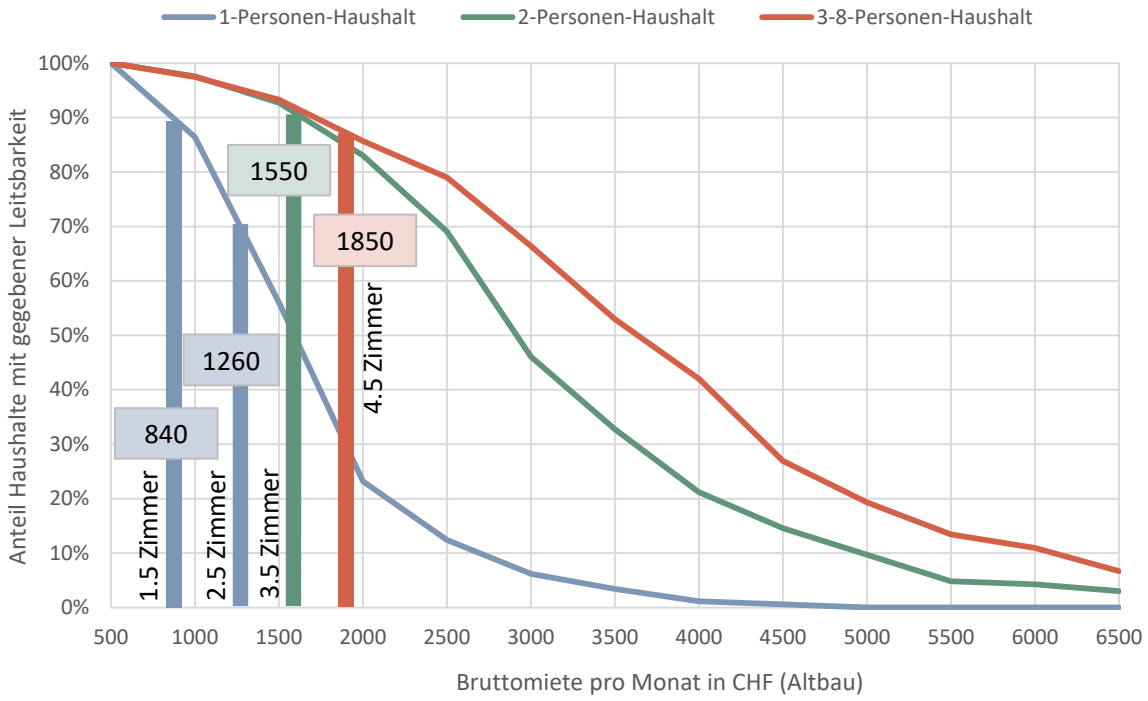
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner (Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2025), Darstellung IC Infraconsult
Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. * Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.

4.3 Finanzierbarkeit Wohnraum

«Leistbarkeit» der Mieten

Die folgende Abbildung zeigt die Anteile der Haushalte nach Anzahl Personen in Hasliberg, welche sich eine bestimmte Bruttomiete pro Monat leisten können. Zudem sind die mittleren Mietpreise für Mietwohnungen eingetragen. Die Schwelle für die «Leistbarkeit» liegt in der untenstehenden Abbildung bei 33 % des Bruttohaushaltseinkommens. Es wird also angenommen, dass ein Haushalt maximal ein Drittel es Einkommens für die Miete ausgeben soll. In der Abbildung auf der nächsten Seite wird gezeigt, wie sich die Leistbarkeit verändert, wenn der Schwellenwert nicht ein Drittel, sondern ein Viertel des Bruttohaushaltseinkommens beträgt.

Leistbarkeit von Mieten für Haushalte in Hasliberg bei einer Schwelle von 33 % des Bruttoeinkommens des Haushalts (Altbau)



Quelle: nachfragemonitor.ch (BFS, STATPOP, ZAS; IFZ/Hochschule Luzern), Fahrländer Partner, Darstellung IC Infraconsult

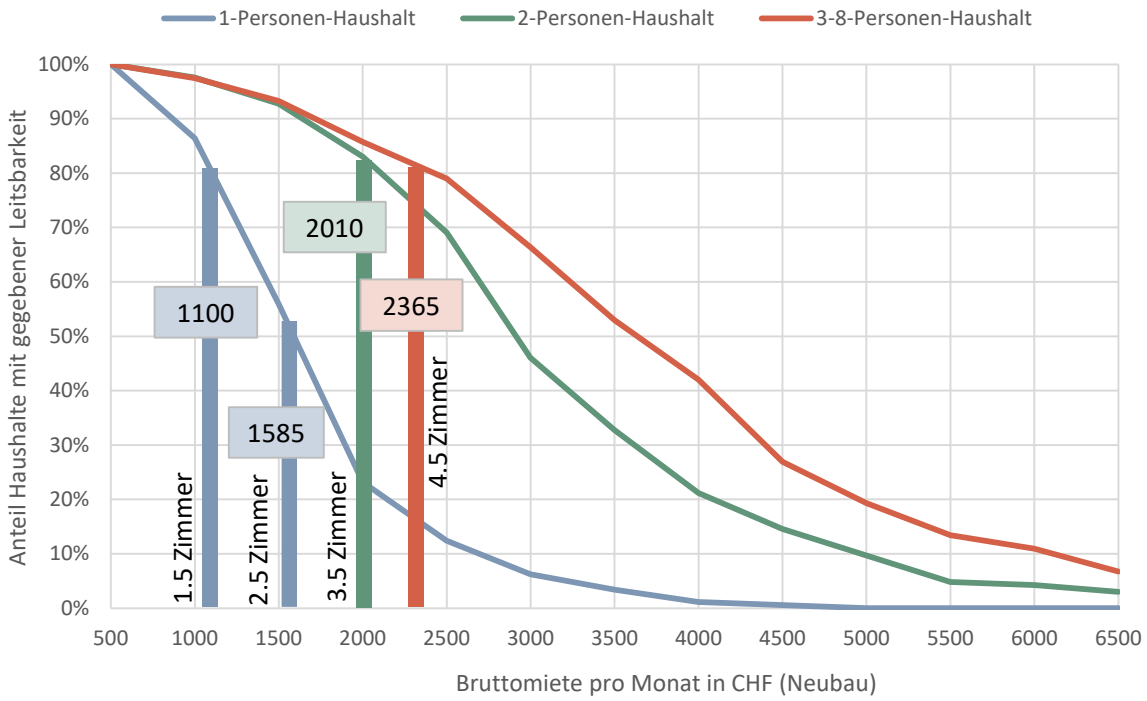
30 % der 1-Personen-Haushalte können sich keine 2.5-Zimmerwohnung leisten

Rund 90 % der 1-Personen-Haushalte können sich bei einer Schwelle von einem Drittel eine Bruttomiete von 840 CHF leisten, was dem Preis einer 1.5 Zimmerwohnung entspricht (Altbau). Eine 2.5-Zimmerwohnung hingegen können sich nur noch rund 70 % der 1-Personen-Haushalte leisten (siehe blaue Elemente in der obenstehenden Abbildung). In Grün und Rot sind die entsprechenden Preise und Anteile für 2- und 3-8-Personen-Haushalte ersichtlich.

Mietpreise in Neubauten sind rund 22 % höher als in Altbauten

Wenn man die Preise für Neubauten berücksichtigt, ist die Leistbarkeit geringer. So können sich beispielsweise nur 80 % der 1-Personen-Haushalte eine Miete für eine 1.5-Zimmerwohnung leisten (siehe Abbildung unten). Bei einem Altbau sind es 90 %.

Leistbarkeit von Mieten für Haushalte in Hasliberg bei einer Schwelle von 33 % des Bruttoeinkommens des Haushalts (Neubau)



Quelle: nachfragemonitor.ch (BFS, STATPOP, ZAS; IFZ/Hochschule Luzern), Fahrländer Partner, Darstellung IC Infraconsult

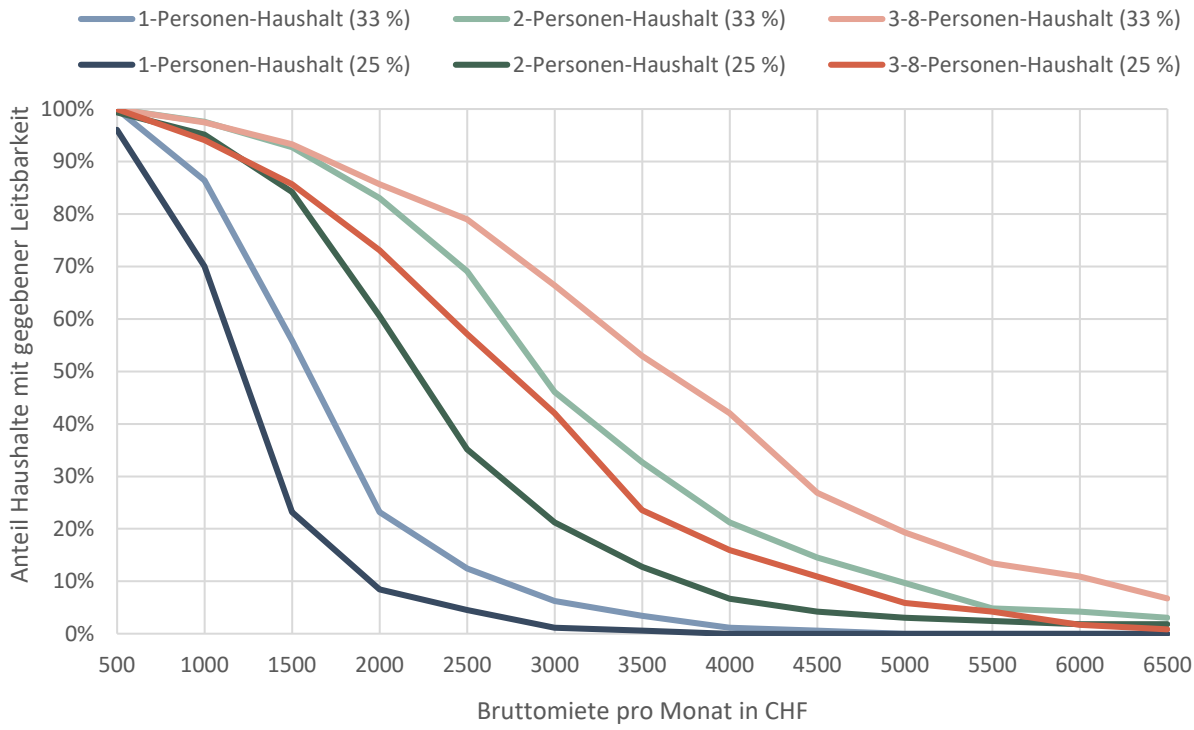
Leistbarkeit hängt stark von gewählten Schwellenwert ab

Wie in der unteren Abbildung ersichtlich, verändert sich die Leistbarkeit bei einer Schwelle von 25 % vom Haushaltseinkommen stark. Beispielweise können sich nur noch 35 % der 2-Personenhaushalte eine Miete von 2'500 CHF leisten. Bei einer Schwelle von einem Drittel sind es doppelt so viele.

Mittlere Mietbelastung liegt in Hasliberg plus deren Nachbargemeinden bei rund 17 %

In der Schweiz liegt die durchschnittliche Mietbelastung (Brutto) in Bezug auf das Bruttohaushaltseinkommen bei knapp 20 %. Dies entspricht auch dem Durchschnittswert von Familien. Bei Paarhaushalten liegt die Belastung bei 17 %, bei Einzelhaushalten bei 24 %. Die mittlere Mietbelastung der Gemeinden Hasliberg, Meiringen, Innertkirchen, Kerns und Lungern lag in den letzten Jahren bei rund 17 %. Für die Gemeinde Hasliberg alleine ist die durchschnittliche Mietbelastung nicht bekannt.

Leistbarkeit nach Haushaltsgrösse und Schwellenwert von 25 % vs. 33 %



Quelle: nachfragemonitor.ch (BFS, STATPOP, ZAS; IFZ/Hochschule Luzern), Darstellung IC Infraconsult

4.4 Fazit Marktergebnis

Einleitung/Legende

Im Folgenden werden die analysierten Themen kurz zusammengefasst und beurteilt, ob die Entwicklung/der aktuelle Zustand in Bezug auf den Erstwohnungsmarkt eher:

- eher eine Chance darstellt (Entlastung Wohnraumknappheit),
- oder ein Risiko darstellt (Belastung Wohnraumknappheit),
- oder als neutral beurteilt wird.

Belegung

Ein grosser Anteil der Wohnungen in Hasliberg ist aktuell unterbelegt, insbesondere bei älteren Personen. Erstaunlicher ist, dass auch viele jüngere Haushalte in verhältnismässig grossen Wohnungen leben.

Miet- und Kaufpreise:

Die mittleren Preise für Mietwohnungen sind in Hasliberg rund 15 % günstiger als in der Region Oberland Ost und bewegen sich in für eine 4.5-Zimmerwohnung zwischen 1'800 und 2'400 CHF pro Monat (Alt- vs. Neubau). Die mittleren Mietpreise sind in Hasliberg von 2023-2025 aber doppelt so stark gestiegen, wie der Schweizer Mitpreisindex.

«Leistbarkeit» der Mieten

Rund 90 % der 1-Personen-Haushalte können sich bei einer Schwelle von einem Drittel eine Bruttomiete von 840 CHF leisten, was dem Preis einer 1.5 Zimmerwohnung entspricht. Eine 2.5-Zimmerwohnung können sich noch rund 70 % der 1-Personen-Haushalte leisten. Wenn für die Leistbarkeitsschwelle ein Viertel des Bruttohaushaltseinkommens beträgt, können sich beispielsweise nur noch 35 %

der 2-Personenhaushalte eine Miete von 2'500 CHF leisten. Bei einer Schwelle von einem Drittel sind es doppelt so viele. Wenn die Leistbarkeit abnimmt, verhindert dies Umzüge Innerhalb der Gemeinde, wodurch unter anderem der Generationenwechsel erschwert wird.

Weitere Einflussfaktoren für die künftige Entwicklung vom Marktergebnis

- Tourismus: Nachfrage nach Wohnraum steigt, wenn Tourismus boomt (Personalwohnraum) und das Angebot von Wohnraum für die lokale Bevölkerung sinkt, wenn im touristischen Kurzzeitvermietungsbereich höhere Renditen erwirtschaftet werden. Die Preise für Übernachtungen in Wohnungen und Häusern, welche über Airbnb und Vrbo vermietet werden sind in den letzten 2 Jahren konstant geblieben.
- Investitionsumfeld: Ein tiefes Zinsniveau mit teilweise gar Negativzinsen führt im Immobilienbereich zu hohen Preisen. Anleger schichten Kapital vom Finanzmarkt in den Immobilienmarkt um. Kredite werden günstiger und alternative Anlagen verlieren an Attraktivität.
- Generationenwechsel: Wenn der Generationenwechsel nicht stattfinden kann, weil die Marktmieten von neuen Alterswohnungen höher sind als die Bestandsmieten von bestehenden Wohnungen, kommen die oft überdimensionierten Wohnungen von älteren Personen nicht auf den Wohnungsmarkt.
- Attraktivität der Gemeinde als Wohnort: Wie werden sich die Angebote und das Image der Gemeinde und Bezirke verändern? Was kann/will die Gemeinde steuern (z.B. über Rahmenbedingungen, öffentliche Dienstleistungen und Infrastrukturen)?
- Attraktivität der Gemeinde als Tourismusziel: Wie sieht die Zukunft des Tourismus aus? Welche Gäste kommen wann und warum? Was kann die Gemeinde steuern oder auch nicht?

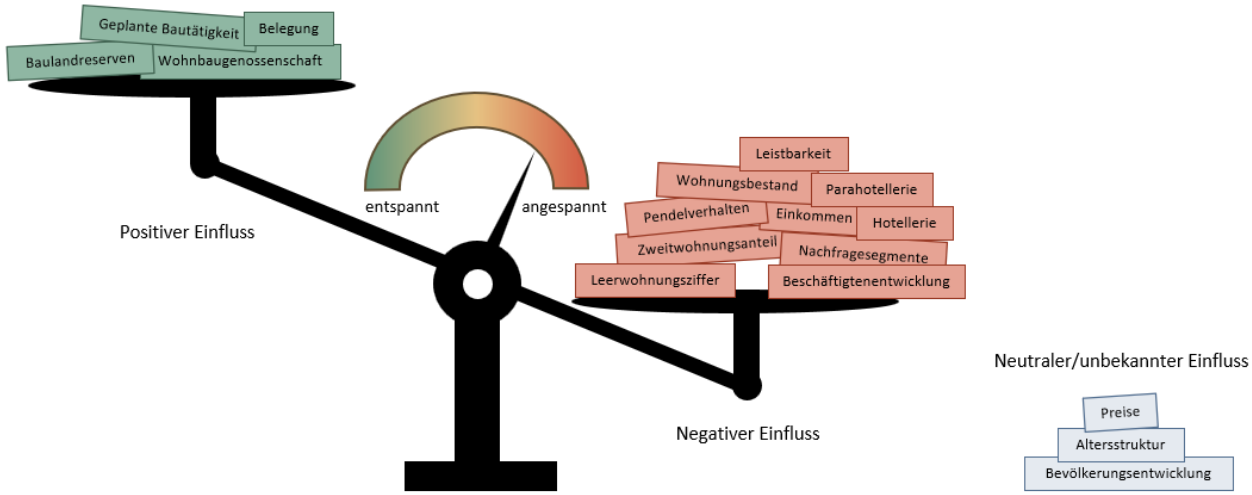
5. Synthese und Handlungsbedarf

5.1 Fazit aktuelle Situation

Stressbarometer Erstwohnraum Hasliberg

In der folgenden Abbildung «Stressbarometer Erstwohnraum Hasliberg» werden die einzelnen Themen aus den Fazits zum Wohnraumangebot, -nachfrage und dem Marktergebnis aufgelistet und je nach Beurteilung bezüglich Stärke/Chance bzw. Schwäche/Risiko auf den Waagschalen platziert. Die Erklärung für die Beurteilung ist in den Kapiteln 2.9, 3.6 und 4.4 ersichtlich. Dabei handelt sich um eine qualitative Beurteilung, welche auf Basis der aktuell vorliegenden Informationen erstellt wurde.

Stressbarometer Erstwohnraum Hasliberg



Quelle: Eigene Darstellung IC Infraconsult

Der Zeiger deutet Richtung «angespannt»

Von den analysierten Themen stellen für Hasliberg vier eine Chance dar, bzw. haben einen potentiell positiven Einfluss. Zehn Themen bilden eher ein Risiko oder haben einen negativen Einfluss. Somit überwiegen insgesamt die risikobehafteten und negativen Effekte, weshalb der Zeiger in Richtung «angespannt» deutet.

Themen mit neutraler Bewertung bzw. unbekanntem Einfluss

Allerdings befinden sich weitere drei wichtige Themen ausserhalb der Waagschalen, da deren Entwicklung bzw. Einfluss entweder nicht abgeschätzt werden kann, oder als neutral beurteilt wurde, da sie sowohl Chancen wie auch Risiken beinhalten. So hat beispielsweises die Altersstruktur mit dem bevorstehenden Generationenwechsel Chancen und Risiken zur Folge: Neuer Wohnraum für Familien, oder Umnutzungen in Zweit- oder Ferienwohnungen.

Mögliche Folgen der aktuellen Dynamik

Falls sich die an den mittels der Analyse festgestellten, aktuellen Entwicklungen nichts ändert, sind längerfristig folgende Auswirkungen möglich:

- Junge Familien finden keinen passenden Wohnraum und ziehen weg. Das kann gar soweit führen, dass Schulhäuser geschlossen werden müssen und es noch schwieriger wird, NachfolgerInnen für Vereins- oder andere Ämter zu finden.

- Ältere Personen bleiben in ihren oftmals zu grossen Wohnungen und es findet keine «natürliche» Wohnraumfreisetzung/-dynamik durch den Generationenwechsel mehr statt.
- Potentielle ZuzügerInnen finden keinen passenden Wohnraum und die EinpendlerInnen-Zahlen steigen weiter.
- Der Zweitwohnungsanteil nimmt weiter zu
- Das «Sich-Fremd-Fühlen» im eigenen Dorf kann steigen, je weniger einheimische, ständig wohnhafte Personen in Hasliberg leben.

Relevante Fragen für die weitere Entwicklung

- Was passiert mit den Wohnungen, welche durch den Generationenwechsel frei werden?
- Inwieweit können die verfügbaren Baulandreserven für Erstwohnraum aktiviert/genutzt werden?
- Wie entwickelt sich der Tourismus und der Bedarf nach Personalwohnraum?
- Kann/Will die Gemeinde Hasliberg jüngere Personen im Familiengründungsalter anziehen?

Klarer Handlungsbedarf gegeben

Aufgrund der oben beschrieben möglichen Auswirkungen der unerwünschten Entwicklungen, der zunehmenden Überalterung, der Entwicklungen der Parahotellerie und des relativ unelastischen Immobilienmarktes (auf Angebotsseite) ist aus fachlicher Sicht ein klarer Handlungsbedarf gegeben.

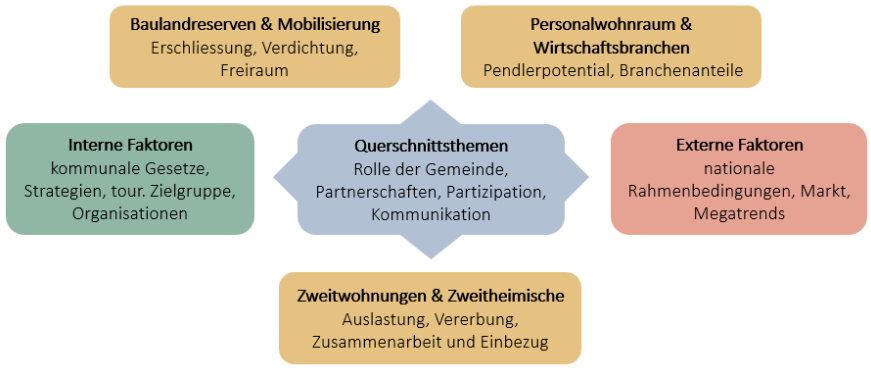
Gesetzliche Grundlage für Massnahmen ist vorhanden

Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz Art. 12 «Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen» sind Kantone und Gemeinden aufgefordert:

«Die Kantone und Gemeinden ergreifen bei Bedarf die Massnahmen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.»

Mögliche Handlungsfelder

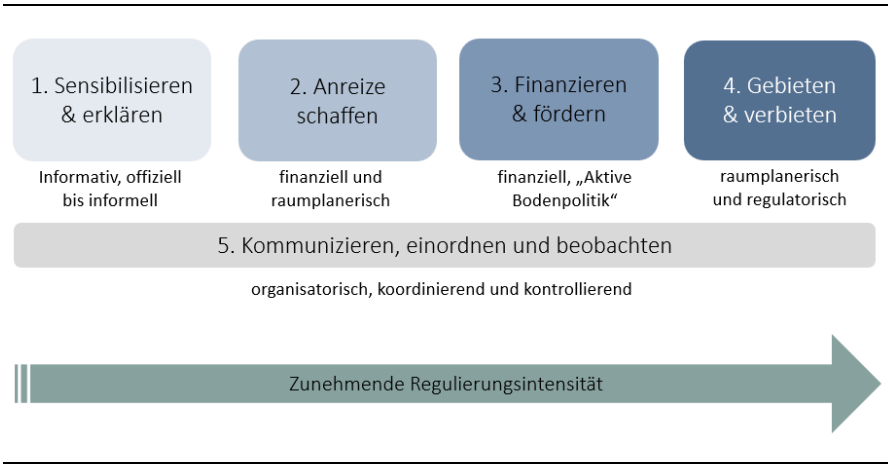
Basierend auf den vorliegenden Überlegungen können wir uns folgende Handlungsfelder vorstellen:



Quelle: Eigene Darstellung IC Infraconsult

Mögliche strategische Stossrichtungen

Für jedes Handlungsfeld können in einem nächsten Schritt strategische Stossrichtungen entwickelt werden, welche sich bezüglich ihrer Regulierungsintensität unterscheiden:



Quelle: Eigene Darstellung IC Infraconsult

5.2 Empfehlungen

Nächste Schritte

- Im Gemeinderat Handlungsbedarf/-felder diskutieren und definitiv festlegen
- Allenfalls Ergebnisse mit Kommissionen, ausgewählten Akteuren und/oder Anspruchsgruppen spiegeln

Je nach Ergebnis der Diskussionen mit Dritten, Entscheid fällen über weiteres Vorgehen, wie z.B. eine Erarbeitung einer Wohnraumstrategie mit Zielbild (Vision), Massnahmenkatalog und Umsetzungsprogramm unter angemessenem Einbezug der Bevölkerung.

A1 Hinweis zu den Immobiliendaten von Fahrländer Partner

Marktwerte und Marktmiete werden von Fahrländer Partner (PFRE) mittels hedonischer Modelle ermittelt. Diese basieren auf effektiven Transaktionspreisen/Mietabschlüssen. Fehlen hier Angaben, wird jeweils pro Ortschaft ein ansonsten identisches Objekt bewertet. Dargestellt werden die Marktwerte (Marktwert Wohneigentum; Netto-Monatsmarktmiete bzw. m2-Jahresmieten) von unterschiedlichen Objekten, um verschiedene Marktsegmente abzubilden. Zur Berechnung der Preisverteilung werden Vergleichsdaten von Objekten ähnlicher Grösse herangezogen. Basis ist die gesamte Transaktionsdatenbank von FPRE. Analog erfolgt die Berechnung der Angebots-Preisverteilung.

A2 Nachfragesegmente Fahrländer Partner und sotomo

Dimension	Ausprägungen	Charakterisierung
Soziale Schicht (10 Klassen)	statushoch	tertiäre Bildung
	.	hohes Einkommen
	.	oberes Kader, freie Berufe
	.	
	.	mittleres bis hohes Bildungsniveau
	statusmittel	mittlere Einkommen
	.	höher ausgebildete Handwerker und
	.	Angestellte
	.	
	.	tiefes Bildungsniveau
	.	geringes Einkommen
	statusniedrig	ungelernte Arbeiter und Angestellte

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Dimension	Ausprägungen	Charakterisierung
Lebensstil (10 Klassen)	bürgerlich-traditionell	bürgerlich-traditionelles Familienmodell
	.	privatheits- & eigentumsorientiert
	.	Familien und ältere Haushalte
	.	ländlich-suburbane Regionen
	.	Mobilität mit eigenem PW
	.	
	.	egalitäres Familienmodell
	.	öffentlichkeitsorientiert
	.	Wohngemeinschaften und
	.	Kleinhaushalte
	.	städtisches Umfeld
	.	Mobilität mittels öV und
	individualisiert	Langsamverkehr

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Weitere Informationen: https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/