



# Mein Zuhause.

## OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

Mai 2024

**Impressum**

Der «OKB-Eigenheimindex» wird halbjährlich vom Immobilienberatungsunternehmen IAZI AG (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) im Auftrag der Obwaldner Kantonalbank erstellt. Als Grundlage für die Indexberechnung dienen der IAZI AG anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen.

# Kollektiv-Todesfallversicherung - sichern Sie Ihre Angehörigen optimal ab.



**Bruno Achermann**

Leiter Produktmanagement

Ein unvorhergesehener Todesfall kann eine enorme finanzielle Belastung für die Hinterbliebenen bedeuten. Die Sicherstellung laufender Verpflichtungen wie Hypothekenzahlungen kann zu einer grossen Herausforderung werden und sogar den Verlust des Eigenheims bedeuten. Es lohnt sich, dass Sie Ihre Familie optimal absichern.

## **Massgeschneiderte Lösung**

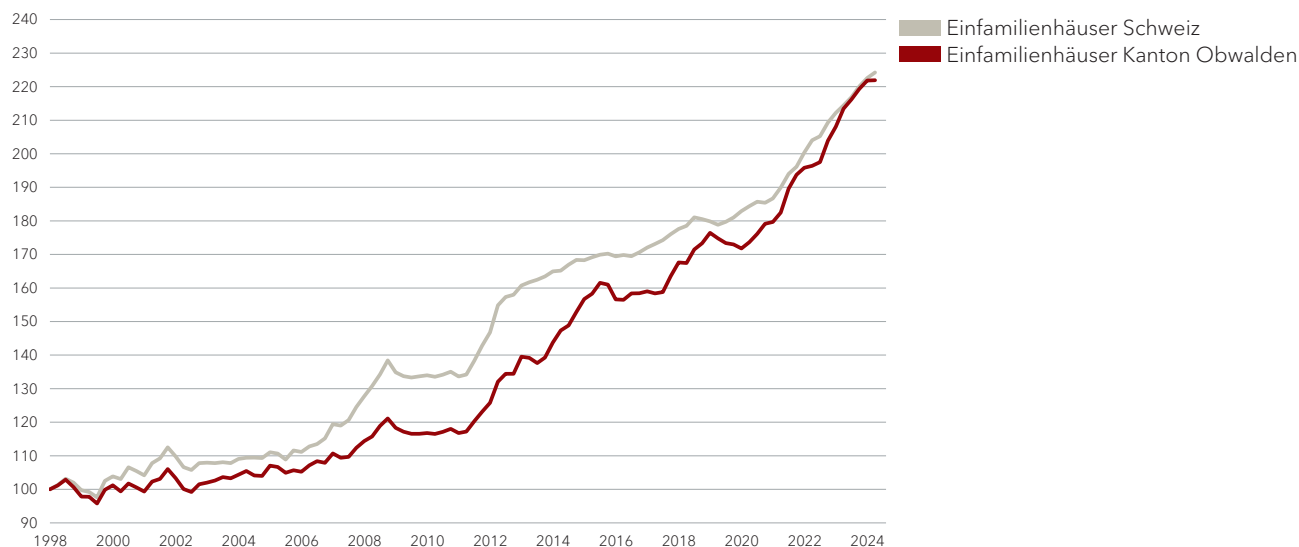
Exklusiv für unsere Hypothekarkundinnen und Hypothekarkunden bieten wir eine Kollektiv-Todesfallversicherung an, die Ihnen Sicherheit gibt, wenn Sie sie am dringendsten benötigen. Die Kollektiv-Todesfallversicherung sichert 20 Prozent der Hypothekarsumme ab. Dieses Todesfallkapital hilft den Hinterbliebenen, finanzielle Engpässe zu überbrücken, und schafft Zeit, die Finanzen neu zu ordnen. Der Beitritt erfolgt einfach und schnell – innerhalb von 10 Tagen nach Abschluss oder Erhöhung Ihrer Hypothek können Sie die Kollektiv-Todesfallversicherung abschliessen. Das Angebot ist einmalig. Verzichten Sie also einmal darauf, werden wir es Ihnen für die gleiche Hypothekarsumme kein zweites Mal anbieten können.

## **Bezahlbare finanzielle Absicherung**

Wir verstehen, dass finanzielle Sicherheit nicht teuer sein muss. Mit der Kollektiv-Todesfallversicherung geniessen Sie einen kostengünstigen Schutz, der speziell auf die Bedürfnisse von Eigenheimbesitzern zugeschnitten ist. Selbst bei begrenztem Budget können Sie sich so vor finanziellen Engpässen im Ernstfall bewahren. Investieren Sie in die finanzielle Sicherheit für sich und Ihre Familie.

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater geben Ihnen gerne Auskunft, wie Sie sich bei einem Neuabschluss oder einer Erhöhung der Hypothek mit der Kollektiv-Todesfallversicherung günstig finanziell absichern können.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



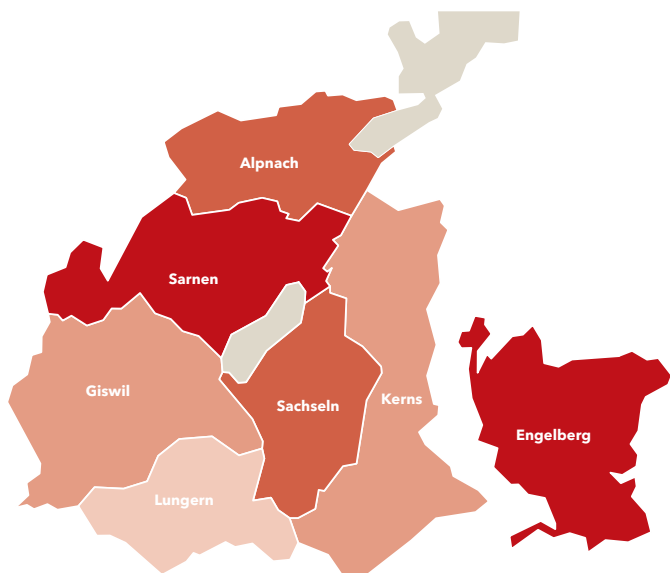
Auf dem kantonalen Häusermarkt sind Zeichen der Abkühlung sichtbar. Wie aus der aktuellen Auswertung der effektiven Markttransaktionen hervorgeht, liegt die Wertsteigerung über die vergangenen zwölf Monate noch bei 4,0 Prozent. Zwar entspricht dies – isoliert betrachtet – nach wie vor einem robusten Wachstum. Für Obwaldener Verhältnisse kann man jedoch von einem deutlichen Abbremsen sprechen, wurde doch vor einem Jahr noch eine mehr als doppelt so hohe Wachstumsrate registriert. Schaut man nur auf die im ersten Quartal 2024 durchgeführten Handänderungen, ist sogar eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

Wie ist diese Entwicklung einzuschätzen? Der Blick auf die Transaktionszahlen zeigt, dass die Aktivität am freien Markt deutlich rückläufig ist. Dies liegt am äusserst knappen Angebot von Einfamilienhäusern, aber auch an den Preisvorstellungen der Anbieter. Bei jenen Handänderungen, die zum Abschluss gekommen sind, scheinen die Verkäufer vermehrt zu gewissen Zugeständnissen bereit gewesen zu sein. Auch schweizweit ist die Anzahl der Hausverkäufe zurückgegangen. Allerdings hat sich der Aufwärtsdruck bei den Preisen nur geringfügig abgeschwächt.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

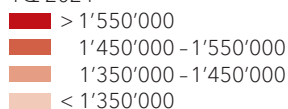
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.09.2023 bis 31.03.2024 (letzte 6 Monate)	1,2%	1,8%
31.03.2023 bis 31.03.2024 (letzte 12 Monate)	4,0%	4,2%
Seit 1998	121,9%	126,0%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

1Q 2024



Rund 30 Prozent der Obwaldner Haushalte bewohnen ein Einfamilienhaus im Eigenbesitz, womit der Kanton im schweizweiten Mittelfeld liegt. Der Preis, um sich fortan ebenfalls zu diesem Kreis zählen zu dürfen, beträgt im kantonalen Durchschnitt rund 1,5 Millionen Franken. Dafür erhält man am Markt ein typisches freistehendes Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und separater Garage, das vor fünf Jahren erbaut wurde.

Wer sich etwa in Sarnen niederlassen möchte, muss für dasselbe Objekt rund 1,7 Millionen Franken budgetieren, in Engelberg sind gar fast 1,9 Millionen Franken nötig. Relativiert werden diese Werte durch den Vergleich mit beliebten Seegemeinden ennet der Kantonsgrenze: In Luzern kostet das Musterhaus 2,3 Millionen Franken, in Hergiswil gar rund 2,5 Millionen Franken. Neben dem finanziellen Aspekt ist auch der Suchaufwand beträchtlich, der angesichts des knappen Angebots anfällt.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

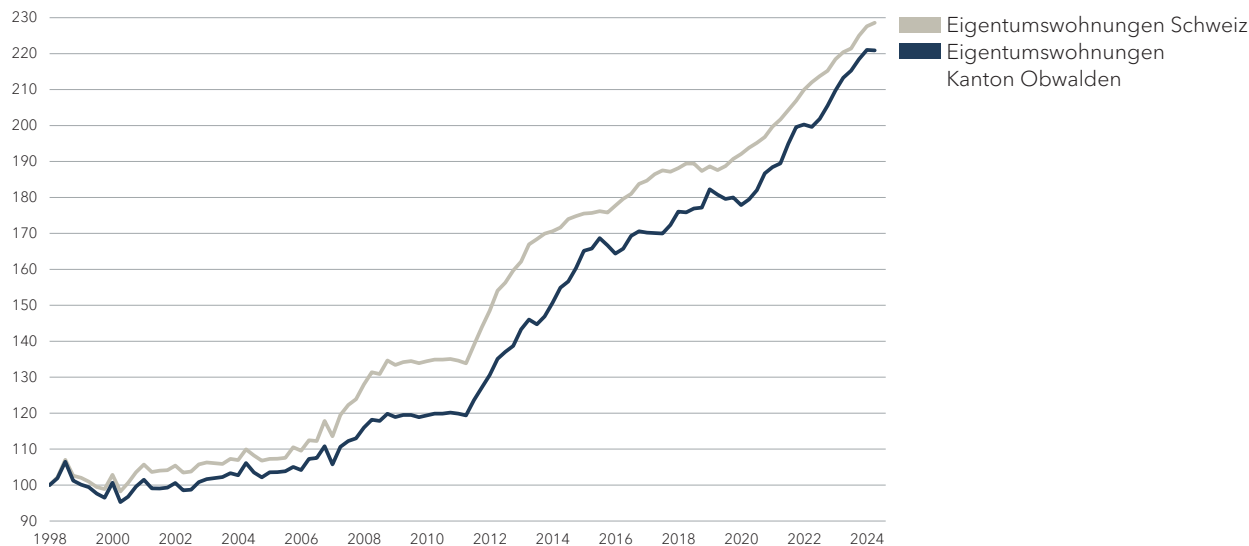
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

\* Die Lagebeurteilung «Gut» bezieht sich auf den Objektstandort innerhalb der Ortschaft und setzt eine ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Aussicht und Besonnung voraus.

## PREISE IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Alpnach	OW	1'534'000
Engelberg	OW	1'886'000
Giswil	OW	1'373'000
Kerns	OW	1'384'000
Lungern	OW	1'062'000
Sachseln	OW	1'533'000
Sarnen	OW	1'695'000
Stans	NW	1'916'000
Luzern	LU	2'283'000
Meiringen	BE	973'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



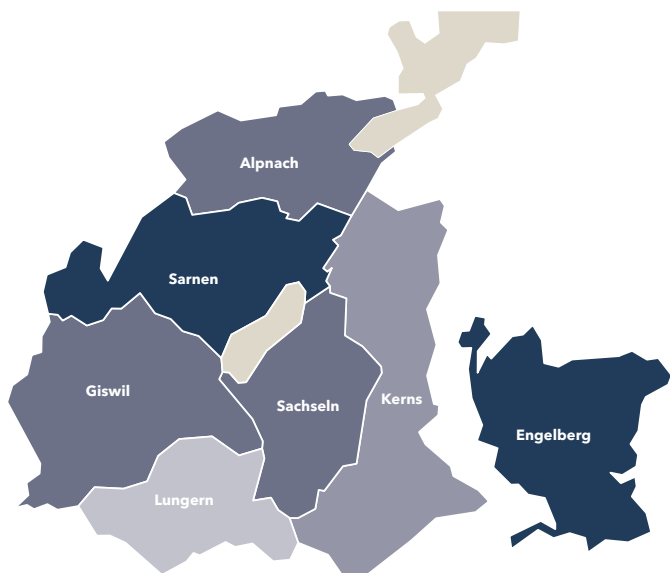
Am kantonalen Markt für Eigentumswohnungen zeichnet sich ebenfalls eine Verschnaufpause ab. Um 3,6 Prozent sind die Transaktionswerte über die letzten zwölf Monate noch gewachsen, wobei dies in etwa dem schweizerweitigen Trend von 3,7 Prozent entspricht. Die Tendenz ist weiter sinkend, wie die Freihand-Verkäufe seit Jahresbeginn nahelegen: Aus diesen resultiert gar ein minimaler Rückgang der Werte. Solche Momentaufnahmen sollten nicht überbewertet werden, doch fügen sie sich in das in aktuelle Bild ein.

Generell gestaltet sich die Suche nach einer Eigentumswohnung dank grösserer Verfügbarkeit etwas einfacher als im Häusermarkt. Ob sich die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt langfristig abschwächt, ist allerdings fraglich: Die kantonale Bevölkerung ist aufgrund der Zuwanderung fast im gleichen Tempo gewachsen wie jene der Schweiz, was der Wohnraumnachfrage Schub verleiht. Die jüngste Leitzinsanpassung der Schweizerischen Nationalbank sorgt zudem dafür, dass die Finanzierungskosten eher wieder sinken und einen Kauf attraktiver machen.

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.09.2023 bis 31.03.2024 (letzte 6 Monate)	1,1%	1,6%
31.03.2023 bis 31.03.2024 (letzte 12 Monate)	3,6%	3,7%
Seit 1998	120,9%	128,6%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2024

■	> 1'100'000
■	1'000'000 - 1'100'000
■	900'000 - 1'000'000
■	< 900'000

Wer im Kanton eine Wohnung erwerben möchte, muss mit einem Preis von gut 1 Million Franken rechnen. Für diesen Betrag wechselt eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz zu Marktbedingungen die Hand. Es geht jedoch auch etwas günstiger: In der Gemeinde Lungern ist dasselbe, fiktive Objekt für rund 830'000 Franken zu haben. Demgegenüber wird im Kantonshauptort mit rund 1,2 Millionen Franken ein entsprechender Aufpreis fällig.

Die Preisspanne zwischen den Gemeinden ist damit erwartungsgemäss nicht gewaltig. Die Distanzen beziehungsweise Pendelzeiten zwischen den Standorten und auch zu den ausserkantonalen Wirtschaftszentren variieren innerhalb des Kantons relativ wenig, entsprechend gering fällt deren Wirkung auf die Bodenpreise aus. Davon ausgenommen ist die Betrachtung des Zweitwohnungsmarktes in touristischen Gebieten wie Engelberg, wo im Vergleich zum aufgeführten Wert nochmals ein deutlicher Aufschlag beobachtet wird.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

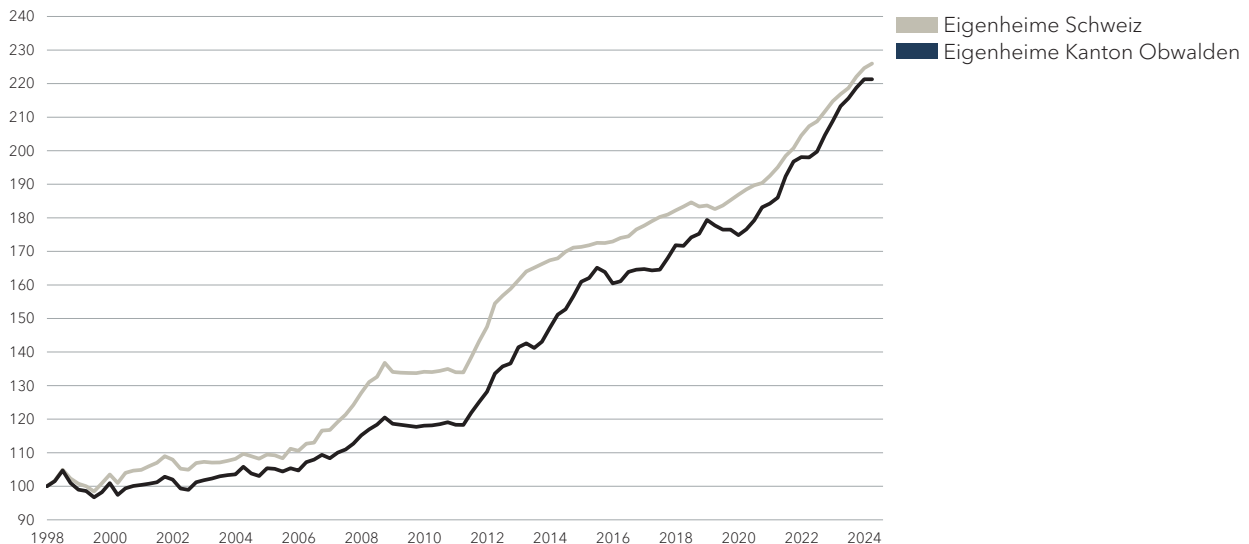
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
Servitude	Nein

\* Die Lagebeurteilung «Gut» bezieht sich auf den Objektstandort innerhalb der Ortschaft und setzt eine zentrumsnahe Wohnlage mit durchschnittlicher Aussicht und Besonnung voraus.

## PREISE IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Alpnach	OW	1'059'000
Engelberg	OW	1'246'000
Giswil	OW	1'009'000
Kerns	OW	979'000
Lungern	OW	834'000
Sachseln	OW	1'069'000
Sarnen	OW	1'232'000
Stans	NW	1'331'000
Luzern	LU	1'544'000
Meiringen	BE	761'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Der Obwaldner Immobilienmarkt beruhigt sich im Frühjahr 2024. Nach mehreren Jahren mit rekordverdächtig hoher Preissteigerung scheint die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum im Kanton an eine vorläufige Grenze zu stossen. Über die vergangenen zwölf Monate liegt die Wachstumsrate noch bei 3,8 Prozent – beileibe keine Stagnation, aber doch klar unter dem langjährigen Durchschnitt. Das Abflachen der Preiskurve ist keineswegs darauf zurückzuführen, dass Eigenheime im Kanton nicht äusserst gesucht wären. Doch hat das Preisniveau eine Höhe erreicht, welche die Möglichkeiten oder den Willen vieler Interessenten übersteigt.

Die Anbieter von Eigenheimen scheinen den Suchenden mittlerweile insofern entgegenzukommen, als sich die Preisauflagen über die Zeit deutlich verringert haben. Ob sich die abwartende Haltung vieler Interessenten fortsetzt und einen stabilisierenden Effekt oder gar eine Preiskorrektur auslöst, bleibt jedoch abzuwarten. Dass sich Obwalden als Wohnort nach wie vor grösster Beliebtheit erfreut, zeigen die starke Zuwanderung und das kräftige Bevölkerungswachstum.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.09.2023 bis 31.03.2024 (letzte 6 Monate)	1,1%	1,8%
31.03.2023 bis 31.03.2024 (letzte 12 Monate)	3,8%	4,2%
Seit 1998	121,3%	126,0%



# Kurzbeschrieb OKB-Eigenheimindex

## Grundidee von Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisch erzeugtes Produkt, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und in einer Grafik darstellt. Diese Grafik kann schliesslich als Massstab für die Messung von Veränderungen in der Datenbasis über einen bestimmten Zeitraum herangezogen werden. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten werden dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Alltag lässt sich bei unterschiedlichsten Fragestellungen auf dieses Konzept zurückgreifen. So kann beispielsweise die Preisentwicklung eines Warenkorbes am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) oder diejenige des Schweizer Aktienmarktes am Swiss Market Index (SMI) verfolgt werden.

## Spezialfall Immobilienindizes

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede sind hingegen erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, weisen deshalb gewisse Probleme auf. Um mögliche systematische Verzerrungen zu vermeiden, wird für den OKB-Eigenheimindex die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

## Hedonische Methode

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten hat sich vor allem dank der hedonischen Preis- und Performanceindizes, die 1994 von der IAZI AG eingeführt wurden, erheblich verbessert. Die hedonische Bewertung ist die Anwendung der statistischen multiplen Regressionsanalyse auf effektive Immobilienhandänderungen. Der Immobilienpreis wird dabei durch circa 20 Eigenschaften zum Gebäude und circa 50 Faktoren zur Lage definiert. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei rund 80 Prozent der schweizweit erfolgten Handänderungen einfließen.

Der Vorteil dieser Methode liegt insbesondere darin, dass mit der Aufspaltung der Immobilie in die einzelnen Eigenschaften der Markt abgebildet wird und keine Glättung der Preisentwicklung entsteht. Ebenso verändert sich der Index nicht durch den Umstand, dass in einer Periode übermässig viele Objekte einer bestimmten Preislage gehandelt werden. Gewisse Grenzen sind der Methode bei der Beurteilung von Spezialobjekten gesetzt, da für diese in der Regel die Zahl der beobachteten Transaktionen limitiert ist.

# Ihre Ansprechpersonen

## MARKTGEBIET SARNEN



Christina Frigg  
041 666 21 22  
christina.frigg@okb.ch



André Luchs  
041 666 21 63  
andre.luchs@okb.ch



Daniela Calamita  
041 666 20 37  
daniela.calamita@okb.ch



Fabian Imhof  
041 666 21 57  
fabian.imhof@okb.ch



Cornelia Häcki  
041 666 21 54  
cornelia.haeki@okb.ch



Dario Ruckli  
041 666 20 59  
dario.ruckli@okb.ch



Lara Holenstein  
041 666 21 10  
lara.holenstein@okb.ch



Nils Wolfisberg  
041 666 21 86  
nils.wolfisberg@okb.ch



Marcel Würsch  
041 666 21 46  
marcel.wuersch@okb.ch



Alexandra Fankhauser  
041 666 21 23  
alexandra.fankhauser@okb.ch

## MARKTGEBIET KERNS



Markus Häcki  
041 666 20 61  
markus.haeki@okb.ch



Rahel Kathriner  
041 666 20 11  
rahel.kathriner@okb.ch



Andrea Durrer  
041 666 20 66  
andrea.durrer@okb.ch



Thomas Dummermuth  
041 666 20 64  
thomas.dummermuth@okb.ch

# Einfach vertraut.

## MARKTGEBIET ALPNACH



Carmine Cusano  
041 666 20 62  
carmine.cusano@okb.ch



Raphael Mattli  
041 666 20 12  
raphael.mattli@okb.ch



Lukas Ryser  
041 666 20 13  
lukas.ryser@okb.ch

## MARKTGEBIET LUNGERN



Gaby Britschgi  
041 666 20 81  
gaby.britschgi@okb.ch



Nicole Vogler  
041 666 20 82  
nicole.vogler@okb.ch

## MARKTGEBIET ENGELBERG



Andreas Tinner  
041 666 20 42  
andreas.tinner@okb.ch



Alois Hurschler  
041 666 20 41  
alois.hurschler@okb.ch



Roger Bonderer  
041 666 20 54  
roger.bonderer@okb.ch

## MARKTGEBIET GISWIL



Andrea Krummenacher  
041 666 20 71  
andrea.krummenacher@okb.ch



Samira Flück  
041 666 20 72  
samira.flueck@okb.ch



Stefan Knezevic  
041 666 20 47  
stefan.knezevic@okb.ch



Simon Kiser  
041 666 20 21  
simon.kiser@okb.ch

## MARKTGEBIET SACHSELN



Thomas Fischbacher  
041 666 20 31  
thomas.fischbacher@okb.ch



Markus Fahrian  
041 666 20 32  
markus.fahrian@okb.ch

# newhome

Das Immobilienportal

**Obwaldner Kantonalbank**

Im Feld 2  
6060 Sarnen

041 666 22 11  
info@okb.ch  
www.okb.ch