



Mein Zuhause.

OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

April 2019

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.

Der «OKB-Eigenheimindex» ist auch online verfügbar unter www.okb.ch/eigenheimindex

Wissenswertes zum Thema Immobilienmarktentwicklung

«Obwalden verfügt nach wie vor über einen robusten Immobilienmarkt, von Preiskorrekturen ist noch wenig zu spüren.»



Hans-Ruedi Durrer

Leiter Firmen

Mitglied der Geschäftsleitung

Wie lange hält der Immobilienboom noch an?

Hellsehen kann ich leider (noch) nicht, doch es gibt Anzeichen dafür, dass in gewissen Regionen der Schweiz der Immobilienmarkt langsam gesättigt ist. Erstmals seit mehr als 15 Jahren überschritt letztes Jahr die Leerwohnungsziffer in den Grossregionen Ostschweiz und Tessin die Zwei-Prozent-Marke. In diesen Regionen werden Mieter teilweise bereits mit Geschenken «geködert» wie beispielsweise Mieterlass für den ersten Monat. Schweizweit macht sich diese Entwicklung natürlich in der Mietpreisstatistik bemerkbar, deren Kurve nach unten zeigt. Doch es gibt grosse regionale Unterschiede. Was unsere Region und insbesondere Obwalden betrifft, verbleibt die Leerwohnungsziffer mit 0,7 Prozent weiterhin auf einem sehr tiefen Stand, man könnte fast schon von einem Wohnungsnotstand sprechen. Nur die Kantone Gené und Zug weisen einen noch tieferen Wert aus.

Wie würden Sie den Immobilienmarkt im Kanton Obwalden derzeit beschreiben?

Als stabil. Wir verfügen nach wie vor über einen robusten Immobilienmarkt, von Preiskorrekturen ist noch wenig zu spüren. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass schweizweite Tendenzen bei uns eher verzögert eintreten und sich moderater auf die Entwicklung des Marktes auswirken, d. h. die Preisausschläge sind weniger heftig.

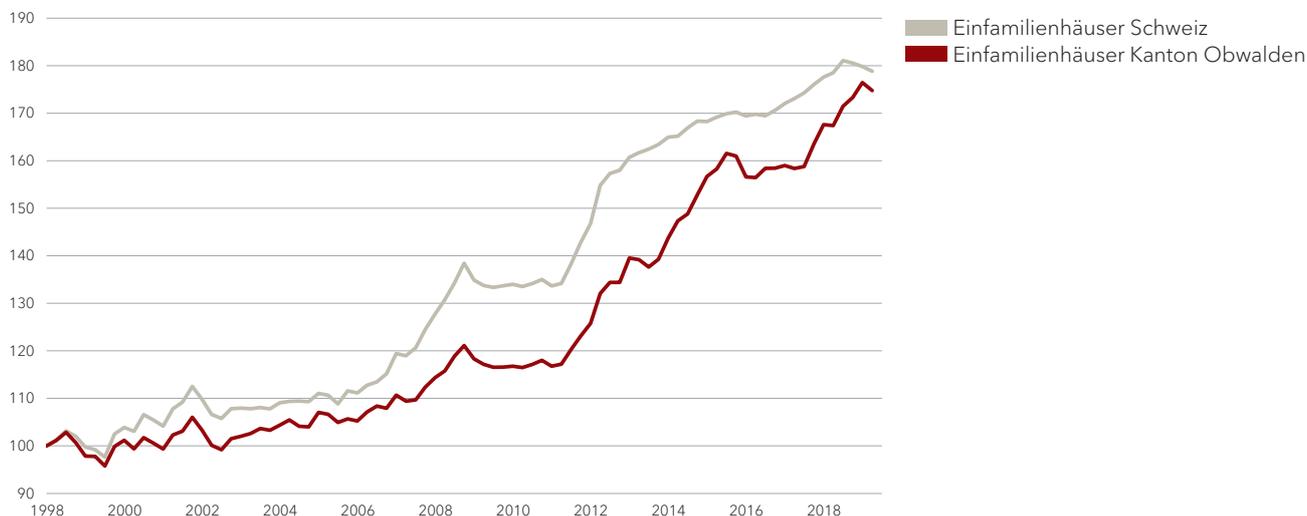
Wie erklären Sie sich das?

Mit der guten Lage, denn gerade bei Wohnliegenschaften macht die Lage einen hohen Anteil des Preises aus. Sie ist ein Kern-Kriterium der Wertermittlung einer Immobilie. Unser Kanton ist nicht nur zentral und dadurch verkehrsgünstig gelegen. Eingebettet in eine wunderschöne Landschaft bietet er auch echte Lebensqualität. Als Beobachter des regionalen Marktes stelle ich fest, dass gerade die Preise im Eigenheimbereich bei neuen Liegenschaften je nach Gemeinde und Standort immer noch leicht steigen, sich aber nun stabilisieren.

Wie werden politische Entscheidungen, wie beispielsweise die Abschaffung des Eigenmietwertes, die Entwicklung des Immobilienmarktes in Obwalden beeinflussen?

Auch auf dem Immobilienmarkt bestimmen primär Angebot und Nachfrage die Entwicklung des Preises. Beides wird aber natürlich von den herrschenden Rahmenbedingungen beeinflusst. Sollte sich z. B. die Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank ändern, sodass die Hypothekarzinsen steigen, werden die Kosten für ein Eigenheim höher, was sich wiederum auf die Nachfrage auswirken dürfte. Die Abschaffung des Eigenmietwertes, frühestens wohl 2022, könnte einen kurzfristigen Anstieg der Immobilienpreise zur Folge haben, aber längerfristig würde Wohneigentum wahrscheinlich attraktiver.

Preisindex für Einfamilienhäuser



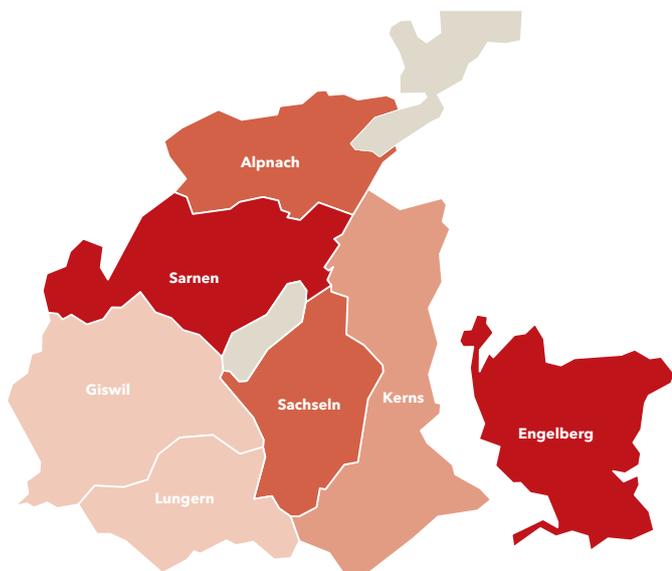
Der kantonale Markt für Einfamilienhäuser hat eine beachtliche Wachstumsphase hinter sich. Wie stark die Nachfrage in diesem Segment über die letzten 20 Jahre zugenommen hat, zeigt das nominale Wachstum der Transaktionspreise von fast 75%. Auch in den vergangenen zwölf Monaten ist noch eine stattliche Wertsteigerung von 4.4% zu beobachten. Kennt der Wunsch nach einem eigenen Haus also keine Preisgrenzen? Mit Blick auf die jüngsten Marktzahlen lässt sich diese Aussage nicht halten. So hat sich die Dynamik in den letzten zwei Quartalen deutlich abgeschwächt. Zwar resultiert noch immer eine Zunahme, mit 0.8% vermag diese aber nicht an die Vorperioden anzuschliessen.

Im Kanton Obwalden zeichnet sich damit eine Tendenz ab, die auf gesamtschweizerischer Ebene schon ein wenig länger sichtbar ist. Mit 0.2% sind die Preise dort bereits seit einem Jahr kaum mehr gestiegen. Betrachtet man nur die letzten zwei Quartale, zeigt sich im Landesmittel sogar ein moderater Rückgang von 0.9%.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.9.2018 bis 31.3.2019 (letzte 6 Monate)	0.8%	-0.9%
31.3.2018 bis 31.3.2019 (letzte 12 Monate)	4.4%	0.2%
Seit 1998	74.8%	78.8%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden
1Q 2019

- > 1'200'000
- 1'150'000 - 1'200'000
- 1'000'000 - 1'150'000
- < 1'000'000

Welche Faktoren bestimmen den Preis eines Einfamilienhauses? Neben dem Gebäude selbst ist es der Boden, der je nach Standort einen beträchtlichen Anteil des Marktwerts ausmacht. Dieser Einfluss der Lage zeigt sich, wenn man die Transaktionspreise eines typischen Einfamilienhauses mit 180 m² Wohnfläche und Baujahr 2014 in den verschiedenen Gemeinden vergleicht. Während in Sarnen rund CHF 1.4 Mio. für das Musterhaus veranschlagt werden müssen, so wird das gleiche Objekt in Lungern zu fast 40% tieferen Preisen gehandelt.

Zwischen diesen beiden Polen bewegen sich die Transaktionspreise in den Gemeinden Alpnach und Sachseln, wo das typische Einfamilienhaus für nahezu CHF 1.2 Mio. die Hand wechselt. Im Vergleich zu den grossen Zentren der Schweiz bewegt sich das kantonale Preisniveau auf moderatem Niveau. In Luzern wird für das Musterobjekt im Mittel über CHF 1.8 Mio. bezahlt. In Zug oder Zürich sind gar Preise über CHF 2 Mio. an der Tagesordnung.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	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
Servituten	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	1'154'000
Engelberg	OW	1'342'000
Giswil	OW	1'056'000
Kerns	OW	1'115'000
Lungern	OW	1'025'000
Sachseln	OW	1'190'000
Sarnen	OW	1'406'000
Stans	NW	1'410'000
Luzern	LU	1'811'000
Meiringen	BE	841'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Stockwerkeigentum hat in Obwalden wie auch in der Schweiz in den vergangenen Jahren einen Boom erlebt. Mittlerweile zählt im Kanton fast jede fünfte Wohneinheit zu dieser Kategorie. Damit weist dieser landesweit eine der höchsten Quoten an Stockwerkeigentümern auf. Dies spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider. Seit 1998 haben die Transaktionspreise für Wohnungen nominal um über 80% zugenommen. Auch wenn sich das Wachstum jüngst etwas verlangsamt hat, ist in den vergangenen sechs Monaten noch immer eine Zunahme von 2.0% zu beobachten.

Ganz anders haben sich die Wohnungspreise auf Landesebene entwickelt. Ist mit 0.1% im letzten Halbjahr faktisch keine Wertveränderung festzustellen, zeigt sich mit einem schweizweiten Minus von 1.0% in der Jahres-sicht sogar eine leichte Preiskorrektur. Die langfristige Preissteigerung bei den Eigentumswohnungen bewegt sich im Vergleich zum Kanton mit rund 88% aber immer noch auf höherem Niveau.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

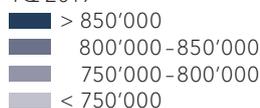
Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.9.2018 bis 31.3.2019 (letzte 6 Monate)	2.0%	0.1%
31.3.2018 bis 31.3.2019 (letzte 12 Monate)	2.8%	-1.0%
Seit 1998	80.8%	87.6%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2019



An Standorten, die näher an Zentren liegen und besser erschlossen sind, erzielen Eigentumswohnungen in der Regel höhere Preise. Doch auch viele weitere Lagefaktoren beeinflussen den Wert von Stockwerkeigentum, etwa die Nähe zur Tourismuswirtschaft. Dies ist einer der Gründe, dass der Preis für eine typische Wohnung mit 140 m² Wohnfläche in Engelberg mit rund CHF 940'000 zu den höchsten im Kanton zählt - der Zuschlag für Ferienobjekte noch nicht mit eingerechnet. Einzig im Hauptort Sarnen gilt es, für den Erwerb einer Erstwohnung einen vergleichbaren Betrag aufzuwenden.

Mit steigender Distanz zum Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot der Zentren sinken auch die Transaktionspreise. In Lungern kann die Musterwohnung teils für unter CHF 750'000 erstanden werden, ein wenig höher liegt das Preisniveau in Giswil und Kerns. Zu Werten deutlich jenseits der Marke von CHF 1 Mio. werden hingegen vergleichbare Objekte in der Stadt Luzern oder am Vierwaldstättersee gehandelt.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	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
Servituten	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	819'000
Engelberg	OW	941'000
Giswil	OW	753'000
Kerns	OW	792'000
Lungern	OW	732'000
Sachseln	OW	839'000
Sarnen	OW	982'000
Stans	NW	983'000
Luzern	LU	1'224'000
Meiringen	BE	608'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Insgesamt ist Wohneigentum im Kanton Obwalden nach wie vor begehrt. Der OKB-Eigenheimindex erreicht im letzten Halbjahr folglich erneut eine Höchstmarke. Zwar steigen die Preise nicht mehr so rasant wie in den vergangenen Jahren, im Vergleich zur schweizweiten Entwicklung sind jedoch immer noch Wertsteigerungen zu verzeichnen. Ist auch im Kanton demnächst mit Korrekturen zu rechnen? Gleichbleibende oder sogar sinkende Preise sind durchaus ein mögliches Szenario. Wichtigster Treiber der Wohnraumnachfrage ist das Bevölkerungswachstum. Dieses verlief im Kanton in den letzten Jahren robust, wenn auch nicht im gleich hohen Tempo wie auf Landesebene.

Wie viele Regionen der Schweiz weist Obwalden in den letzten Jahren aber auch eine starke Wohnbautätigkeit auf. Aktuell wächst der Wohnungsbestand deutlich schneller als die Bevölkerung. Das wachsende Angebot an Wohnraum könnte mittelfristig zu steigendem Druck auf die Immobilienpreise führen. Noch verharnt der Leerstand im Kanton Obwalden jedoch auf vergleichsweise tiefem Niveau.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.9.2018 bis 31.3.2019 (letzte 6 Monate)	1.4%	-0.4%
31.3.2018 bis 31.3.2019 (letzte 12 Monate)	3.5%	-0.4%
Seit 1998	77.7%	82.6%

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 ca. 20 Eigenschaften zum Gebäude und ca. 50 Faktoren zur Lage erklärt. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei über die Hälfte 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



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



Norbert Sigrist
041 666 21 23
norbert.sigrist@owkb.ch



Guido Amstalden
041 666 21 05
guido.amstalden@owkb.ch



Jorge Guerreiro
041 666 21 57
jorge.guerreiro@owkb.ch



Christina Hug
041 666 21 22
christina.hug@owkb.ch



Bernhard Gurtner
041 666 21 54
bernhard.gurtner@owkb.ch

MARKTGEBIET KERNS



Markus Häcki
041 666 20 61
markus.haechki@owkb.ch



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



Beat Kalt
041 666 20 64
beat.kalt@owkb.ch

Einfach vertraut.

MARKTGEBIET ALPNACH



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



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

MARKTGEBIET ENGELBERG



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



Sven von Holzen
041 666 20 42
sven.vonholzen@owkb.ch

MARKTGEBIET GISWIL



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

MARKTGEBIET LUNGERN



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

MARKTGEBIET SACHSELN



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



newhome.ch

Das innovative Immobilienportal
Ihrer Kantonalbank

Obwaldner Kantonalbank

Rütistrasse 8
Postfach
6061 Sarnen

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