



# Mein Zuhause.

## OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

Mai 2023

**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.

# «Welche Hypothek passt zu mir?»

Diejenige, die Ihrer aktuellen Lebenssituation und Ihren individuellen Bedürfnissen entspricht.



**Cornelia Häcki**

Zertifizierte Kundenberaterin SAQ

## **Die beliebtesten Hypotheken**

Als Favoriten gelten die Fest-Hypothek, das Geldmarktdarlehen und die variable Hypothek. Die Fest-Hypothek, mit einem festen Zinssatz, ist die «sichere Hypothek». Zinsschwankungen spielen hier keine Rolle. Beim Geldmarktdarlehen profitiert man von einem Zinssatz, der sich aus einem Basissatz (Swiss Average Rate Overnight) und einer individuellen Marge zusammensetzt. Bei der variablen Hypothek schwankt der Zinssatz und man profitiert von sinkenden Zinsen und zahlt bei steigenden Zinsen mehr.

## **Die Grundregeln bei der Eigenheimfinanzierung**

Folgende Grundregeln sind zu beachten: Das Eigenkapital muss mindestens 20 Prozent des Kaufpreises des selbstgenutzten Objektes ausmachen. Von diesen 20 Prozent müssen mindestens 10 Prozent durch hartes Eigenkapital finanziert werden, also nicht aus der Pensionskasse oder rückzahlbaren Drittdarlehen stammend. Die Hypothek darf maximal 80 Prozent des Kaufpreises betragen und muss mit dem Einkommen langfristig tragbar sein. Eine Hypothek ist dann tragbar, wenn Zinsen, Amortisation und Unterhaltskosten nicht mehr als ein Drittel des regelmässigen Einkommens ausmachen.

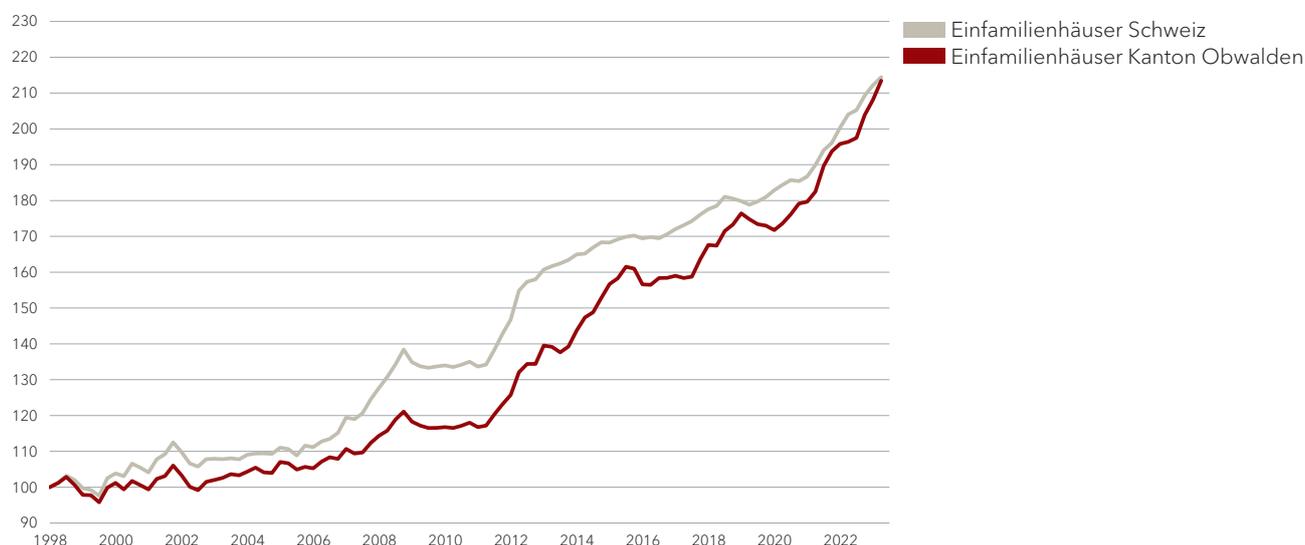
## **Unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen**

Bei der Wahl des Hypothekenmodells muss stets die jeweilige Lebenssituation berücksichtigt werden: Wie hoch ist die Risikoneigung, verfügen die Kundinnen und Kunden über finanziellen Spielraum, verfolgen sie die Zinsentwicklung und wie lautet die momentane Zinsprognose? Die Eigenheimfinanzierung ist ein komplexes Thema, welches den Kundinnen und Kunden mit einer persönlichen Beratung einfach und verständlich erläutert wird.

## **Ganzheitliche Beratung**

Die persönliche Beratung ist zwingend bei einer Eigenheimfinanzierung. Deshalb verfolgt die Obwaldner Kantonalbank einen ganzheitlichen Beratungsansatz. Die Kundinnen und Kunden profitieren von einer Lösung, die auf ihre aktuelle und zukünftige Lebenssituation abgestimmt ist und zusätzlich Sicherheiten für Unvorhergesehenes beinhaltet. Während der Beratung werden auch generelle Absicherungs- und Vorsorgethemen angesprochen. Falls nötig, werden interne Expertinnen und Experten hinzugezogen.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



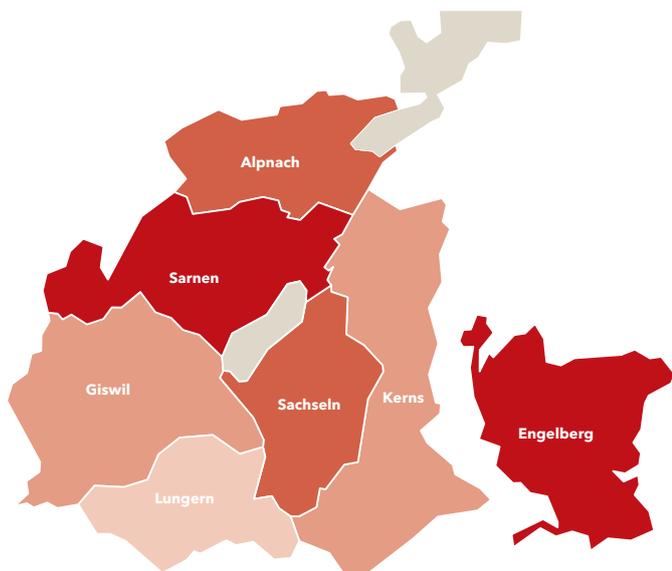
Weder die steigenden Zinsen noch die erhöhte wirtschaftliche Unsicherheit haben den kantonalen Häusermarkt bisher beeinträchtigt. Im Gegenteil: Mit einem Preiszuwachs von 4,7 Prozent über die letzten sechs Monate hat sich die Entwicklung sogar nochmals beschleunigt. Die Wertsteigerung liegt in diesem Zeitraum praktisch doppelt so hoch wie im Landesmittel (+2,4 Prozent). Während schweizweit eine leichte Abflachung des Hauspreiswachstums zu beobachten ist, lässt sich im Kanton noch kein Bremseffekt feststellen. Verkehrte Welt in Obwalden? Nein, denn für das lokale Marktverhalten gibt es gute Gründe.

Diese sind neben der allgemeinen Attraktivität als Wohnregion vor allem angebotsseitig zu finden. Lediglich 10 bis 20 Einfamilienhäuser werden jährlich neu gebaut im Kanton. Dies entspricht weniger als 0,5 Prozent des Bestandes. Unter Berücksichtigung von Abbrüchen liegt die tatsächliche Ausweitung sogar noch tiefer. Gehemmt wird die Bautätigkeit durch die schwindenden Landreserven und die hohen Bau- und Materialpreise. Die Knappheit dürfte sich auch weiterhin preisstützend auf den Häusermarkt auswirken.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

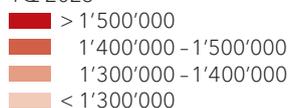
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.09.2022 bis 31.03.2023 (letzte 6 Monate)	4,7%	2,4%
31.03.2022 bis 31.03.2023 (letzte 12 Monate)	8,7%	5,1%
Seit 1998	113,5%	114,4%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

1Q 2023



Das Resultat des jahrelangen Booms ist ein durchweg hohes Hauspreisniveau im Kanton. Lungern ist die einzige Gemeinde, in der ein typisches, fünfjähriges Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstück noch zu Preisen unter 1,3 Millionen Franken gehandelt wird. Am anderen Ende der Skala findet sich Engelberg, wo das Musterhaus als Erstwohnsitz mit über 1,8 Millionen Franken zu Buche schlägt. Nur unwesentlich günstiger fällt ein Hauskauf im Hauptort Sarnen aus, wo der Marktwert bei rund 1,7 Millionen Franken liegt.

Aufgrund der topografischen Bedingungen und der überschaubaren Grösse des Kantons sind die naheliegenden Ausweichmöglichkeiten für potenzielle Hauskäufer rar: In Stans ist das Preisniveau vergleichbar hoch, in der Stadt Luzern und Umgebung werden für das Musterhaus sogar Preise von weit über 2 Millionen Franken bezahlt.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

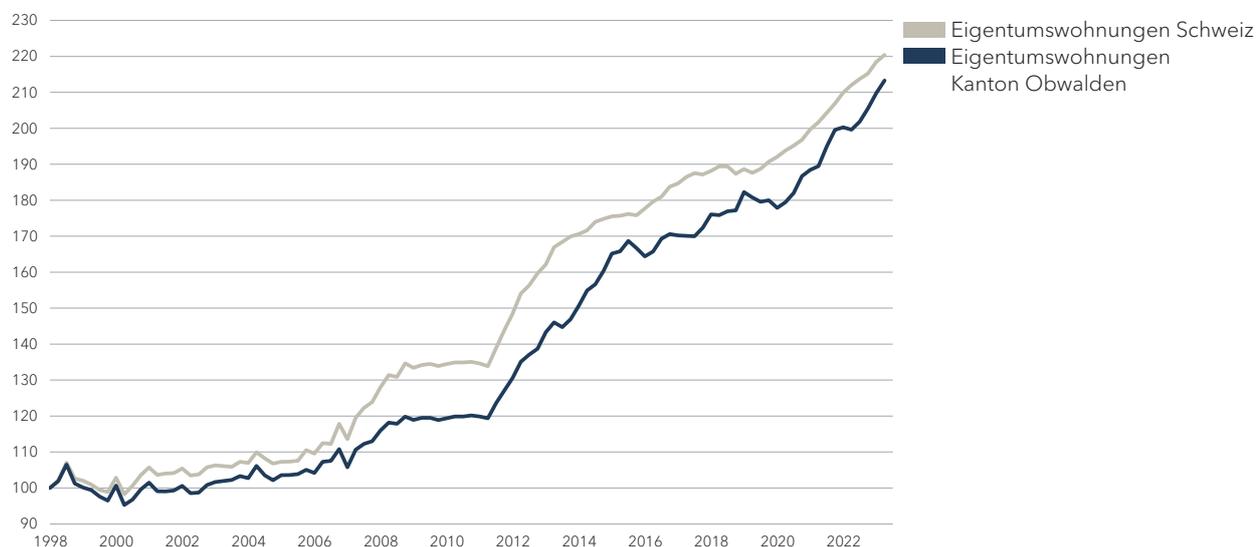
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
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	1'492'000
Engelberg	OW	1'826'000
Giswil	OW	1'315'000
Kerns	OW	1'356'000
Lungern	OW	1'019'000
Sachseln	OW	1'448'000
Sarnen	OW	1'685'000
Stans	NW	1'794'000
Luzern	LU	2'281'000
Meiringen	BE	942'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



Auch beim kantonalen Wohnungsmarkt ist keine Pause festzustellen. Im vergangenen Halbjahr sind die am Markt bezahlten Preise für Stockwerkeigentum um 3,8 Prozent gestiegen und damit deutlich stärker als der landesweite Vergleichswert von 2,4 Prozent. In Analogie zu den Häusern gilt für den Obwaldner Wohnungsmarkt somit, dass die Werte nicht nur generell zulegen, sondern auch dass die Preiskurve wieder steiler wird. Während sich Wohnungseigentümer im Kanton über den erneuten Wertzuwachs freuen dürfen, müssen potenzielle Käufer weiterhin mit einem angespannten Markt rechnen.

Dass trotz steigender Zinsen bisher keine substanziellen Preiskorrekturen eingetreten sind, war angesichts der intakten Konjunkturlage und der hohen Zuwanderung zwar teilweise zu erwarten. Die jüngste Beschleunigung der Marktdynamik vermag dennoch zu überraschen, zumal das Wohnungsangebot nicht ganz so stark eingeschränkt ist wie jenes der Einfamilienhäuser. Auch mittelfristig dürfte das Vorzeichen der nominalen Preisentwicklung positiv bleiben.

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.09.2022 bis 31.03.2023 (letzte 6 Monate)	3,8%	2,4%
31.03.2022 bis 31.03.2023 (letzte 12 Monate)	6,8%	4,0%
Seit 1998	113,3%	120,4%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2023

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

Eigentumswohnungen sind zwar erschwinglicher als Einfamilienhäuser, doch sind die Unterschiede nicht riesig. So wechselt eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 140 m<sup>2</sup> und Balkon und Tiefgaragenplatz im kantonalen Mittel für rund 1 Million Franken die Hand. In Giswil und Kerns kann die Musterwohnung geringfügig unter dieser Preisschwelle erworben werden, in Lungern beträgt der Transaktionspreis für das identische Objekt knapp 800'000 Franken.

Obwohl die Preisniveauekarte durchaus lokale Unterschiede zeigt, ist die Spannweite innerhalb des Kantons nicht besonders gross und erklärt sich hauptsächlich durch unterschiedliche Fahrzeiten in die Zentren. Eine Ausnahme stellt die Exklave Engelberg dar, die als begehrte Tourismusdestination deutlich andere Lagefaktoren aufweist. Zweitwohnungen werden noch zu weit höheren Preisen gehandelt als die dargestellten Werte von Erstwohnsitzen.

## 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
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	1'035'000
Engelberg	OW	1'216'000
Giswil	OW	961'000
Kerns	OW	940'000
Lungern	OW	779'000
Sachseln	OW	1'016'000
Sarnen	OW	1'199'000
Stans	NW	1'276'000
Luzern	LU	1'543'000
Meiringen	BE	725'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Während schweizweit ein allmähliches Abbremsen der Preise zu beobachten ist, gibt es im Kanton Obwalden noch keine Anzeichen für eine Marktberuhigung. Wohneigentum wird teurer, und dies in rasantem Tempo. Wie lässt sich der Trend angesichts deutlich gestiegener Finanzierungskosten im Zuge der Zinswende erklären? Bereits vor dem Zinsanstieg mussten Kaufinteressenten die gleichen Richtlinien bezüglich Eigenkapital und Tragbarkeit erfüllen. Der Erwerb von Wohneigentum erfolgt zudem keineswegs ausschliesslich aufgrund von Preisüberlegungen, sondern weist eine starke emotionale Komponente auf. Im historischen Vergleich ist das aktuelle Zinsniveau überdies nach wie vor moderat.

Anders präsentiert sich die Lage auf dem Markt für Anlageimmobilien. So sind die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern im ersten Quartal des laufenden Jahres schweizweit mehrheitlich seitwärts verlaufen. Neben den steigenden Hypothekarkosten bewirken die höheren Zinsen auch einen relativen Attraktivitätsverlust im Vergleich zu anderen Anlageoptionen. Im Kanton dürfte das knappe Angebot und die geringe Bautätigkeit insgesamt für eine Stabilisierung der Immobilienpreise sorgen. Lediglich ein starker Rückgang der Nachfrage könnte die Dynamik bremsen. Eine solche ist aus aktueller Warte nur als Folge kaum wünschbarer Szenarien denkbar, etwa heftige wirtschaftliche Verwerfungen in Kombination mit Abwanderung.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.09.2022 bis 31.03.2023 (letzte 6 Monate)	4,2%	2,4%
31.03.2022 bis 31.03.2023 (letzte 12 Monate)	7,7%	4,6%
Seit 1998	113,3%	116,9%

# 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 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@okb.ch



Manuele Larentis  
041 666 21 26  
manuele.larentis@okb.ch



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



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



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



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



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



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



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

## MARKTGEBIET KERNS



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



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



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



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

# Einfach vertraut.

## MARKTGEBIET SACHSELN



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



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

## 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 GISWIL



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



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



Maverick Egger  
041 666 20 74  
maverick.egger@okb.ch

## MARKTGEBIET ENGELBERG



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



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

**newhome**  
zuerst entdecken

**Obwaldner Kantonalbank**

Im Feld 2  
6060 Sarnen

041 666 22 11  
[www.okb.ch](http://www.okb.ch)  
[info@okb.ch](mailto:info@okb.ch)