



Mein Zuhause.

OKB.Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

Mai 2025

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.

Das Eigenheim in guten Händen: So gelingt die Übergabe an die nächste Generation



Anisia Reinhard

Juristin, Obwaldner Kantonalbank

Immer mehr Personen mit Wohneigentum überlegen sich, ihr Eigenheim bereits zu Lebzeiten an die nächste Generation zu übertragen. Dies erfordert eine umfassende Planung und Weitsicht. Nehmen Sie sich ausreichend Zeit und ziehen Sie Fachleute hinzu. So können Sie sicherstellen, dass sowohl Ihre eigenen Interessen als auch die Ihrer Nachkommen berücksichtigt werden.

Die eigenen Bedürfnisse erfassen und wahren

Möchten Sie weiterhin in Ihrem Eigenheim wohnen oder können Sie sich auch vorstellen, in eine Mietwohnung zu ziehen? Welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Wohnsituation im Alter? Falls Sie nach einer Übergabe des Wohneigentums an die Nachkommen in Ihrem Eigenheim bleiben möchten, gilt es, die Optionen Miete, Wohnrecht oder Nutzniessung genauer zu prüfen. Wichtig ist, dass Sie Ihre Bedürfnisse klar formulieren und diese konsequent vertreten.

Ein oder mehrere Nachkommen

Weiter gilt es, auch die Interessen und Bedürfnisse Ihrer Nachkommen zu berücksichtigen. Falls mehrere Kinder vorhanden sind, ist es massgebend, alle in den Entscheidungsprozess einzubeziehen. Dabei müssen sowohl individuelle Bedürfnisse als auch finanzielle Möglichkeiten der Kinder bedacht werden. Es gibt verschiedene Optionen, um das Eigentum an eines oder mehrere Kinder zu übertragen. Klare Absprachen und Transparenz sind dabei von grosser Bedeutung, um potenzielle Konflikte zu vermeiden.

Liegenschaftswert und Übertragungsmöglichkeiten

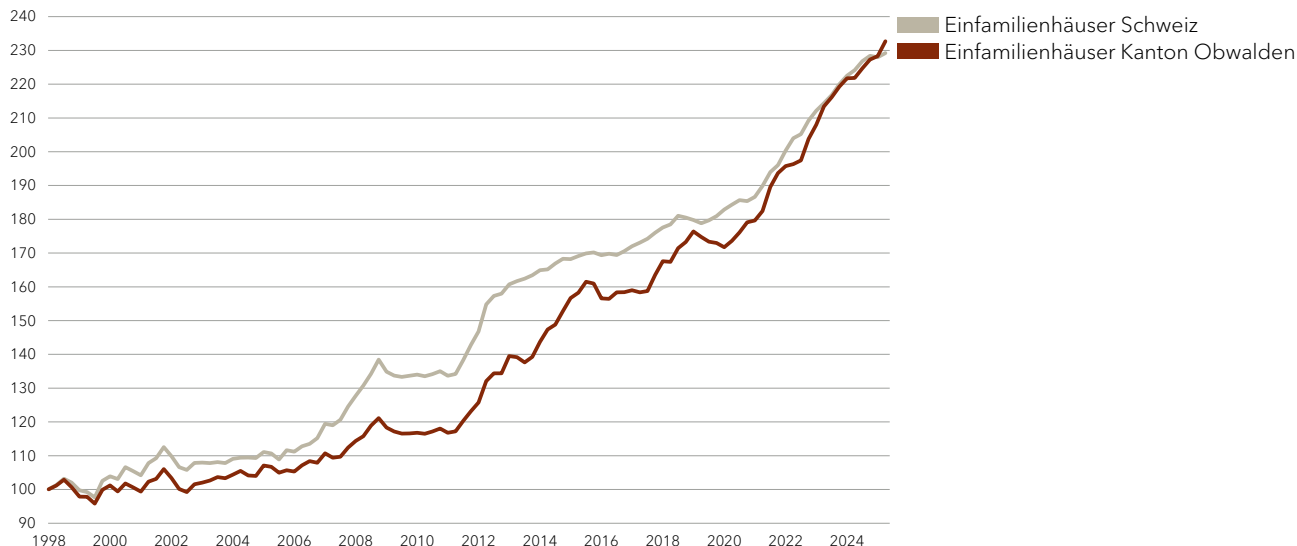
Im Vorfeld einer Übertragung lohnt es sich, den Wert der Liegenschaft zu bestimmen. Es empfiehlt sich, den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie von unabhängigen Experten schätzen zu lassen. Bei der Art der Übertragung Ihrer Immobilie bieten sich u. a. folgende drei Möglichkeiten.

- Verkauf zum Marktwert: Die Nachkommen zahlen den vollen Kaufpreis und/oder übernehmen die bestehenden Hypothekarschulden.
- Gemischte Schenkung: Hierbei verkaufen Sie das Eigenheim unter dem Marktwert. Die Differenz zum realen Marktwert gilt üblicherweise als Erbvorbezug.
- Vollständige Schenkung: Die Immobilie wird ohne finanzielle Gegenleistung übertragen. Beachten Sie in den letzten beiden Fällen die Ausgleichspflicht unter den Erben.

Steuerliche Folgen und Sozialversicherungen

Je nach Art der Eigentumsübertragung können unterschiedliche Steuern wie zum Beispiel Grundstückgewinnsteuer oder Liegenschaftssteuer anfallen, welche ebenfalls berücksichtigt werden sollten. Die Erbschafts- und Schenkungssteuern werden im Kanton Obwalden nicht erhoben. Schliesslich sind auch Themen wie Anspruch auf Ergänzungsleistungen und Sozialhilfe bei zuvor ausgerichteten Schenkungen und Erbvorbezügen in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Preisindex für Einfamilienhäuser



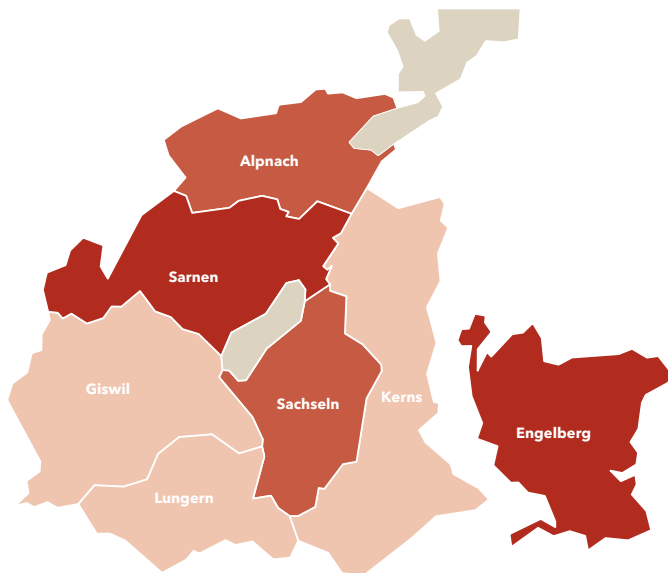
Einfamilienhäuser im Kanton Obwalden sind weiterhin äusserst begehrt. Die Zahlungsbereitschaft, gemessen anhand der effektiven Freihand-Transaktionen, ist innert Jahresfrist um 4,9 Prozent gewachsen. Die beobachtete Preissteigerung übertrifft die landesweite Entwicklung von 2,3 Prozent damit um mehr als das Doppelte. Während am gesamtschweizerischen Markt zudem kurzfristig ein Abflachen sichtbar ist (0,4 Prozent), zeigen die Hauspreise im Kanton auch über die letzten sechs Monate keine Schwäche.

Der kantonale Häusermarkt dürfte mittelfristig angespannt und die Liquidität gering bleiben. Seit längerem bewegt sich die Anzahl der Handänderungen am freien Markt auf sehr tiefem Niveau. Dasselbe gilt für die ausgeschriebenen Objekte: Die Angebotsquote fällt im schweizweiten Vergleich äusserst gering aus. Ein Markteintritt ohne lokale Kenntnis ist somit schwierig. Objekte werden vor einer Handänderung vielfach gar nicht öffentlich ausgeschrieben – daran dürfte sich vorderhand wenig ändern.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.09.2024 bis 31.03.2025 (letzte 6 Monate)	2,4 %	0,4 %
31.03.2024 bis 31.03.2025 (letzte 12 Monate)	4,9 %	2,3 %
Seit 1998	132,8 %	129,3 %

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden

1Q 2025

■	> 1'650'000
■	1'550'000 – 1'650'000
■	1'450'000 – 1'550'000
■	< 1'450'000

Wer ein Haus zu freien Marktbedingungen im Kanton Obwalden erstehen möchte, muss neben viel Geduld bei der Suche auch überdurchschnittliche finanzielle Mittel aufbringen. So ist ein Hauskauf auch in der vergleichsweise preiswertesten Gemeinde Lungern unter rund 1,15 Millionen Franken kaum möglich. Zu diesem Preis wird ein fünfjähriges Musterhaus mit 180 Quadratmeter Wohnfläche und Umschwung im Frühjahr 2025 am Markt gehandelt.

Mit 1,77 Millionen Franken muss für ein identisches Objekt in der Gemeinde Sarnen über 50 Prozent mehr aufgewendet werden. Relativiert wird das hohe Preisniveau durch einen Blick über die Kantonsgränze: In der Stadt Luzern kostet das Musterhaus durchschnittlich 2,4 Millionen Franken. Insgesamt zeigt sich in Obwalden im Kleinen, was für die Schweiz insgesamt gilt. Grund und Boden stehen für Sicherheit und Stabilität. Wer solchen besitzt, gibt ihn kaum günstig aus der Hand.

PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

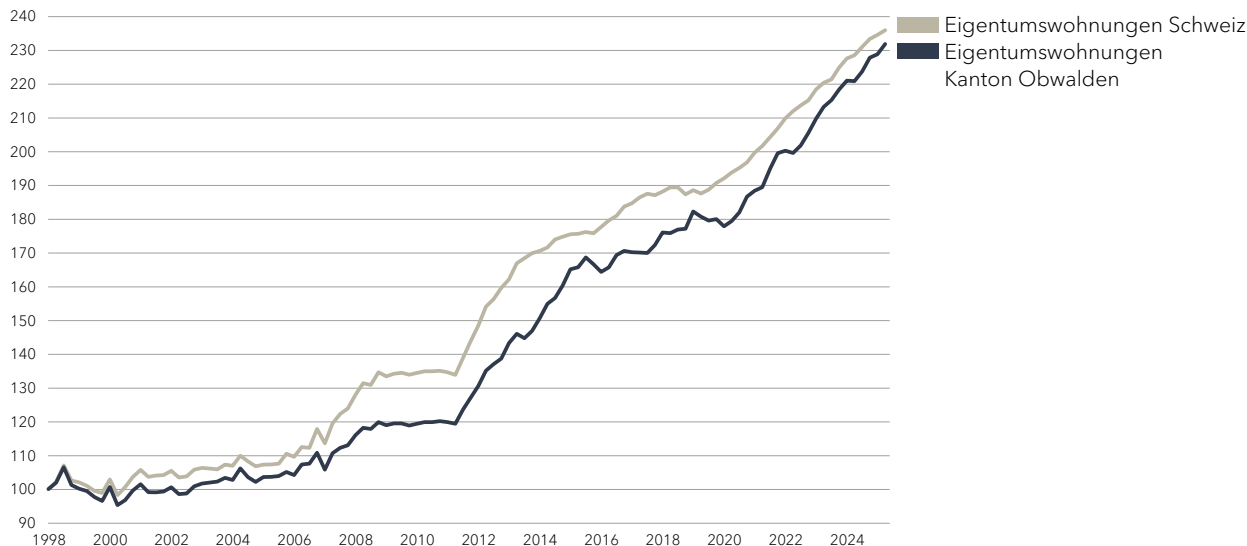
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
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	1'605'000
Engelberg	OW	1'992'000
Giswil	OW	1'436'000
Kerns	OW	1'444'000
Lungern	OW	1'155'000
Sachseln	OW	1'562'000
Sarnen	OW	1'769'000
Stans	NW	1'830'000
Luzern	LU	2'400'000
Meiringen	BE	954'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Auch im kantonalen Wohnungsmarkt liegt die Marktaktivität mit Blick auf die Anzahl Freihandänderungen unterhalb des langjährigen Mittels. Angesichts der anhaltenden Knappheit steigen die Marktwerte von Eigentumswohnungen in Obwalden im Gleichschritt mit den Hauspreisen: In den vergangenen zwölf Monaten ist eine Zunahme von 5,0 Prozent sichtbar. Auch schweizweit sind Stockwerkeinheiten gefragt. Mit 3,2 Prozent zeigt sich die Dynamik aus Jahresoptik allerdings etwas moderater.

Die anhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in Zeiten tiefer Zinsen und knappem Mietwohnraum auch aus Perspektive der Kapitalanlage zu erklären. Stockwerkeinheiten werden vielfach zur direkten Weitervermietung erworben (Buy to let). Auch wenn dies gerade bei erhöhtem Fremdkapitalanteil oftmals ein erhebliches Klumpenrisiko seitens der Käufer darstellt, präsentierte sich die Aussicht auf stabile bis steigende Mieteinnahmen in den vergangenen Jahren verlockend.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.09.2024 bis 31.03.2025 (letzte 6 Monate)	1,8%	1,1%
31.03.2024 bis 31.03.2025 (letzte 12 Monate)	5,0%	3,2%
Seit 1998	131,9%	136,0%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2025

> 1'150'000
1'100'000 - 1'150'000
1'050'000 - 1'100'000
< 1'050'000

Wie beliebt Eigentumswohnungen im Kanton sind, zeigt auch der hohe Anteil an Stockwerkeigentum von rund 16 Prozent. Mit dieser Quote gehört Obwalden schweizweit zu den Spitzenreitern. Die hohe Nachfrage widerspiegelt sich im Preisniveau, wie anhand einer fünfjährigen Musterwohnung mit 140 Quadratmetern Wohnfläche, 25 Quadratmetern Balkon oder Terrasse sowie Tiefgaragenplatz ersichtlich wird: Diese wird im Kantonsmittel zu rund 1,1 Millionen Franken gehandelt.

Zu diesem Preis lässt sich etwa in den Gemeinden Alpnach oder Sachseln eine Eigentumswohnung erwerben. Deutlich tiefer in die Tasche greifen müssen Interessentinnen und Interessenten, die in Engelberg in ihre eigenen vier Wände investieren möchten. Mehr als 1,3 Millionen Franken sind hierfür vonnöten, wobei für Zweitohnsitze noch weit höhere Beträge bezahlt werden. Herausfordernd ist auch bei Eigentumswohnungen die Verfügbarkeit aufgrund tiefer Bautätigkeit und kaum vorhandenem Leerstand.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

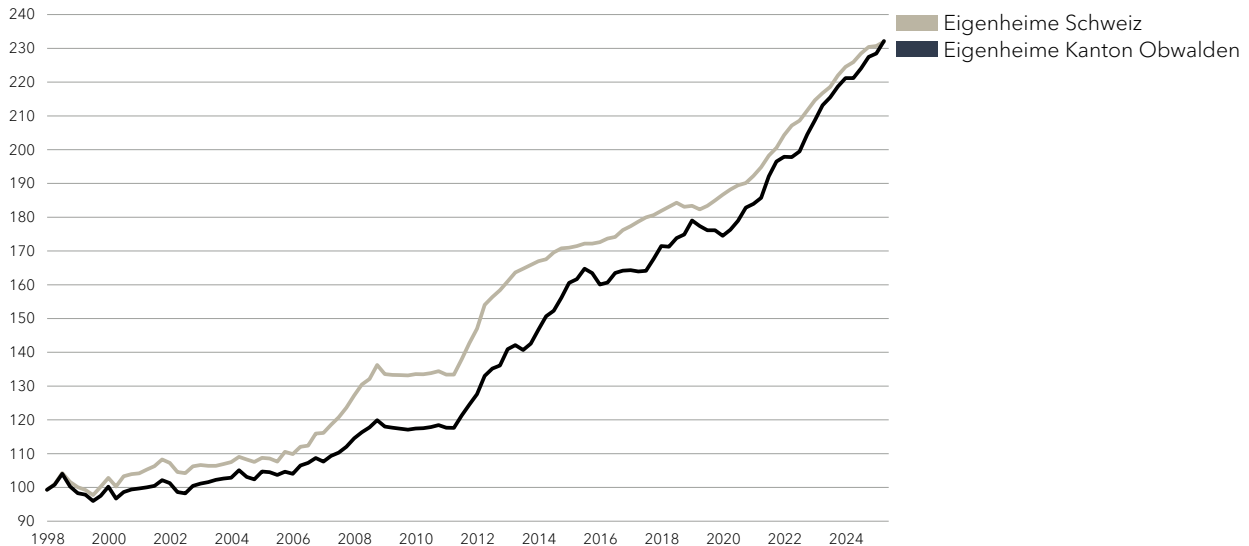
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
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	1'101'000
Engelberg	OW	1'334'000
Giswil	OW	1'029'000
Kerns	OW	1'057'000
Lungern	OW	886'000
Sachseln	OW	1'116'000
Sarnen	OW	1'269'000
Stans	NW	1'357'000
Luzern	LU	1'592'000
Meiringen	BE	755'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Am Obwaldner Eigenheimmarkt ist auch im Frühjahr 2025 eine starke Dynamik zu beobachten. Diese dürfte sich trotz – oder gerade wegen – den gegenwärtigen wirtschaftlichen und geopolitischen Turbulenzen fortsetzen. Sollte der Franken weiter erstarken und sich die Konjunktur eintrüben, könnten auch die hiesigen Leitzinsen wieder auf oder unter die Nullgrenze abgesenkt werden, was dem Immobilienmarkt Schub verleihen würde. Zudem gelten Immobilien in Zeiten erhöhter Unsicherheit für viele als bevorzugte Form der Werterhaltung.

Würde die Schweiz und ihre Unternehmen allerdings von anhaltenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten getroffen werden, könnte sich dies via Arbeitsmarkt negativ auf den Immobilienmarkt auswirken. Eine wegbrechende Nachfrage aufgrund von Abwanderung und eine schrumpfende Kaufkraft der Bevölkerung könnte Wertkorrekturen zur Folge haben. Solche schwerwiegenden Entwicklungen sind allerdings zum heutigen Zeitpunkt eher unwahrscheinlich. Obwalden verzeichnet ein äusserst robustes Bevölkerungswachstum und erfreut sich grosser Beliebtheit unter Zuzüglern aus dem In- und Ausland.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.09.2024 bis 31.03.2025 (letzte 6 Monate)	2,1 %	0,7 %
31.03.2024 bis 31.03.2025 (letzte 12 Monate)	4,9 %	2,7 %
Seit 1998	132,2 %	132,0 %

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



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



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



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



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



Dominic Winterberger
041 666 20 58
dominic.winterberger@okb.ch



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



Silas Imfeld
041 666 22 46
silas.imfeld@okb.ch

MARKTGEBIET KERNS



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



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



Andrea Durrer
041 666 20 66
andrea.durrer@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

MARKTGEBIET GISWIL



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



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

MARKTGEBIET SACHSELN



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



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

MARKTGEBIET LUNGERN



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



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



Alina Halter
041 666 20 43
alina.halter@okb.ch

MARKTGEBIET ENGELBERG



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



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



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



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

newhome

Das Immobilienportal

Obwaldner Kantonalbank

Im Feld 2
6060 Sarnen

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