



Mein Zuhause.

OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

November 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.

Wie nachhaltig ist Ihre Immobilie?



Sandro Widmer

Nachhaltigkeitsverantwortlicher

Von den gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden über ein Viertel durch Gebäude verursacht. Der Immobiliensektor ist somit ein wichtiger Ansatzpunkt, die Grösse des ökologischen Fussabdrucks zu reduzieren. Die Obwaldner Kantonalbank vermittelt ab 2024 bei den Beratungen auch Wissen zum Thema «Nachhaltige Immobilien».

In der Beratung erfahren Sie neu, wie mit einer einfachen Klassifizierung Ihr selbstbewohntes Einfamilien- oder Ferienhaus bezüglich Energiebedarf und CO₂-Ausstoss eingestuft werden kann. Die Angaben der Klassifizierung sind mit den Angaben im Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) vergleichbar. Mit diesem Verfahren erhalten Sie ein klares Rating, das Ihnen Aufschluss über den aktuellen Nachhaltigkeitsstatus Ihrer Immobilie gibt. Ihre Vorteile bei einer Beratung:

1. **Transparenz:** Sie bringt Licht in den Nachhaltigkeitsstatus Ihrer Immobilie, sodass Sie genau wissen, wie Ihre Immobilie punkto Energiebedarf und CO₂-Ausstoss einzustufen ist.
2. **Verbesserungspotenzial:** Sie zeigt Ihnen auf, wie Sie Ihre Immobilie nachhaltiger gestalten können, um den Energiebedarf zu reduzieren und den CO₂-Ausstoss zu minimieren.

3. **Kosten und Fördergelder:** Sie erhalten klare Informationen darüber, wie hoch die Kosten für Verbesserungen sind und welche Fördergelder für nachhaltige Massnahmen Ihnen zur Verfügung stehen.

Nachhaltiges Bauen zahlt sich doppelt aus

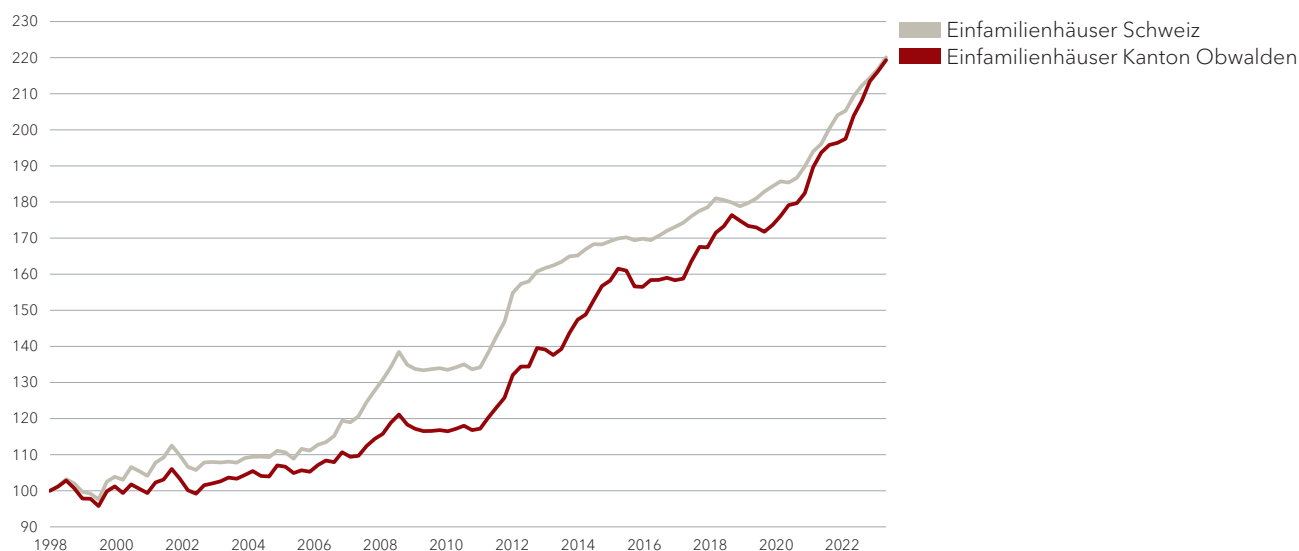
Die erweiterte Beratung ist eine Dienstleistung unseres Nachhaltigkeitsangebots. Eine zusätzliche ist der «Umwelt-Bonus». Diese Hypothek unterstützt nachhaltiges Bauen, indem wir uns mit 50 Prozent an den Kosten des Nachweises einer nachhaltigen Bauweise (z. B. GEAK) beteiligen. Und Sie profitieren zusätzlich von einem Zinsabschlag von 0,40 Prozent auf dem Fest- und Geldmarkt-Darlehen.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit in einem

Die Entscheidung für eine nachhaltige Immobilie ist ein Schritt in Richtung Umweltschutz und bietet langfristig wirtschaftliche Vorteile. Indem Sie den Energieverbrauch reduzieren und die CO₂-Emissionen senken, erhalten Sie den Wert Ihrer Immobilie, minimieren die Betriebskosten und leisten einen Beitrag an eine nachhaltige Zukunft.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit können Hand in Hand gehen. Davon sind wir überzeugt. Unsere Beratungen sind ein Schritt in diese Richtung. Wir laden Sie ein, sich ab 2024 von unserem Engagement überzeugen zu lassen.

Preisindex für Einfamilienhäuser



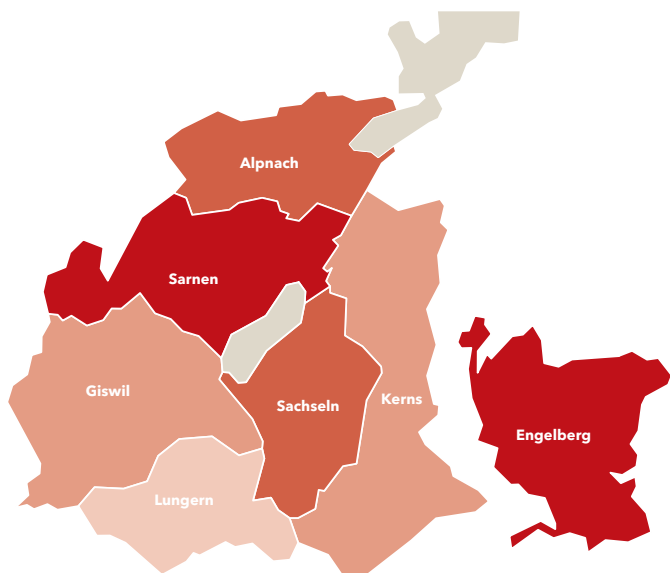
Mit 7,6 Prozent ist die Jahreswachstumsrate der kantonalen Hauspreise noch immer sehr hoch. Nach vielen Jahren eines im Vergleich zur restlichen Schweiz überdurchschnittlichen Preisanstiegs hat sich das Wachstum in den letzten sechs Monaten mit 2,8 Prozent aber merklich abgeschwächt und liegt nun nahe am Schweizer Durchschnitt (2,6 Prozent). Aus langfristiger Perspektive hat der Wertzuwachs von Einfamilienhäusern im Kanton inzwischen zur landesweiten Entwicklung aufgeschlossen.

Die Bautätigkeit ist zwar nach wie vor sehr gering, aber die Anzahl an ausgeschriebenen bestehenden Häusern hat sich seit dem Tiefpunkt Ende letzten Jahres wieder leicht erhöht. Im Gegensatz dazu scheint sich die Nachfrage aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises leicht abgeschwächt zu haben. Damit reduziert sich der Nachfrageüberhang und der Preisanstieg könnte sich mässigen. Die weitere Entwicklung des Häusermarktes im Kanton ist wesentlich von der Nachfrage abhängig. Stagniert sie, dürften sich auch die Preisavancen verringern. Nimmt sie hingegen zu, bleibt der Preisdruck hoch.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

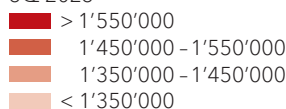
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.03.2023 bis 30.09.2023 (letzte 6 Monate)	2,8%	2,6%
30.09.2022 bis 30.09.2023 (letzte 12 Monate)	7,6%	5,1%
Seit 1998	119,4%	120,1%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2023



Im Schweizer Quervergleich sind die Hauspreise im Kanton immer noch interessant für potenzielle Erwerber. Für ein typisches, fünfjähriges Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, 180 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstücksfläche werden im kantonalen Mittel rund 1,5 Millionen Franken bezahlt. Namentlich in Lungern besteht aber noch immer die Möglichkeit, das Musterhaus für etwas mehr als 1 Million Franken zu erwerben.

Dagegen müssen in Engelberg sowie in Stans fast 1,9 Millionen Franken aufgewendet werden – es dürfte nur noch eine Frage der Zeit sein, bis die Marke von 2 Millionen Franken geknackt wird. Im Kantonshauptort Sarnen liegt der Transaktionspreis für das Musterobjekt mit 1,7 Millionen Franken auf etwas tieferem Niveau. In der Stadt Luzern beträgt der Aufpreis für ein solches Objekt sogar mehr als 500'000 Franken.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

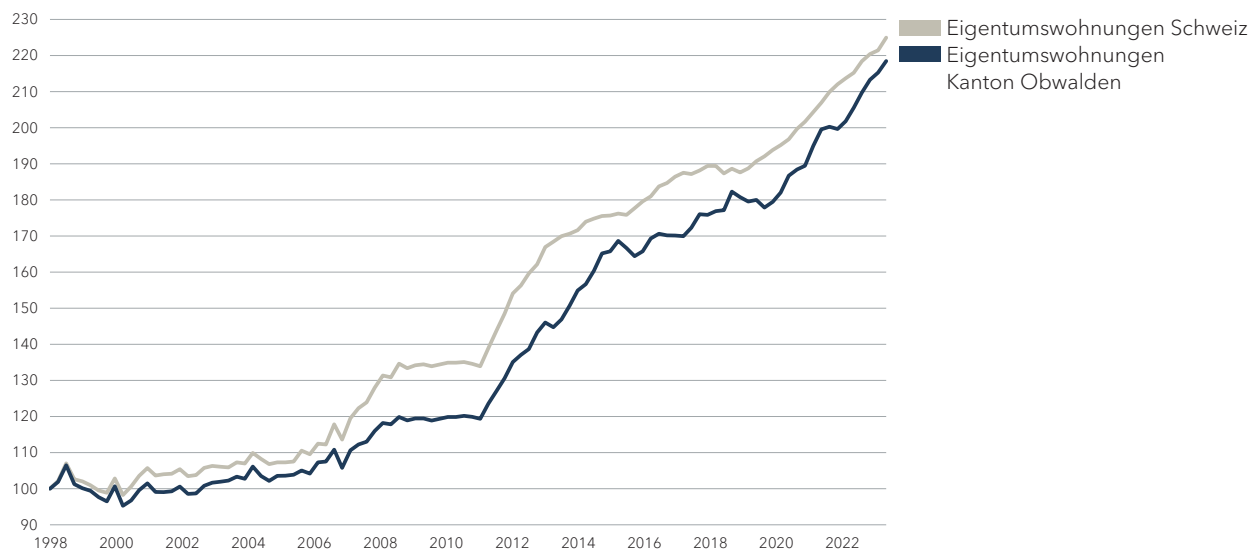
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
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	1'505'000
Engelberg	OW	1'860'000
Giswil	OW	1'355'000
Kerns	OW	1'374'000
Lungern	OW	1'062'000
Sachseln	OW	1'524'000
Sarnen	OW	1'729'000
Stans	NW	1'865'000
Luzern	LU	2'355'000
Meiringen	BE	950'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Auch wenn das Jahreswachstum mit 6,3 Prozent nochmals sehr hoch ausfällt, zeigen sich auch im kantonalen Wohnungsmarkt erste Anzeichen einer Abschwächung des Preisanstieges. Analog zum Häusermarkt erfolgte im letzten halben Jahr mit 2,4 Prozent eine Annäherung zur schweizweiten Entwicklung (2,1 Prozent). Die Verfügbarkeit von Stockwerkeinheiten ist im Kanton im Vergleich zu Einfamilienhäusern etwas grösser. Bei rund drei von vier Transaktionen handelt es sich um Eigentumswohnungen.

Auch bei dieser Objektart zeigt sich eine wieder zunehmende Liquidität: Während die Transaktionen 2022 stark rückläufig waren, hat sich die Anzahl der Handwechsel in den letzten Monaten wieder auf das mittlere Niveau der letzten Jahre erhöht. Auch die Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener, bestehender Eigentumswohnungen hat kürzlich spürbar zugenommen. Dies ist in der Regel ein Anzeichen für weitere Zunahmen der Transaktionszahlen. Dabei wird es spannend sein, ob die Verkäufer ihre Preisvorstellungen am Markt durchsetzen können.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.03.2023 bis 30.09.2023 (letzte 6 Monate)	2,4%	2,1%
30.09.2022 bis 30.09.2023 (letzte 12 Monate)	6,3%	4,5%
Seit 1998	118,5%	125,0%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2023

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

Im Unterschied zu vielen anderen Kantonen fällt der Preisabschlag von Eigentumswohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern in Obwalden deutlich moderater aus. So wechselt eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 140 m² Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz im kantonalen Durchschnitt für etwas mehr als 1 Million Franken die Hand. In Giswil und Kerns kann die Musterwohnung geringfügig unter dieser Preisschwelle erworben werden, während in Lungern der Transaktionspreis für ein identisches Objekt rund 820'000 Franken beträgt.

Die Preisbandbreite zwischen den einzelnen Gemeinden erstreckt sich von CHF 820'000 bis 1,2 Mio. Franken und definiert sich vor allem über die Infrastruktur beziehungsweise über die Länge der Wegstrecken in die Zentren. Engelberg, seines Zeichens begehrteter Ferienwohnort, weist auch für Erstwohnungen die höchste Preisstruktur im Kanton auf.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

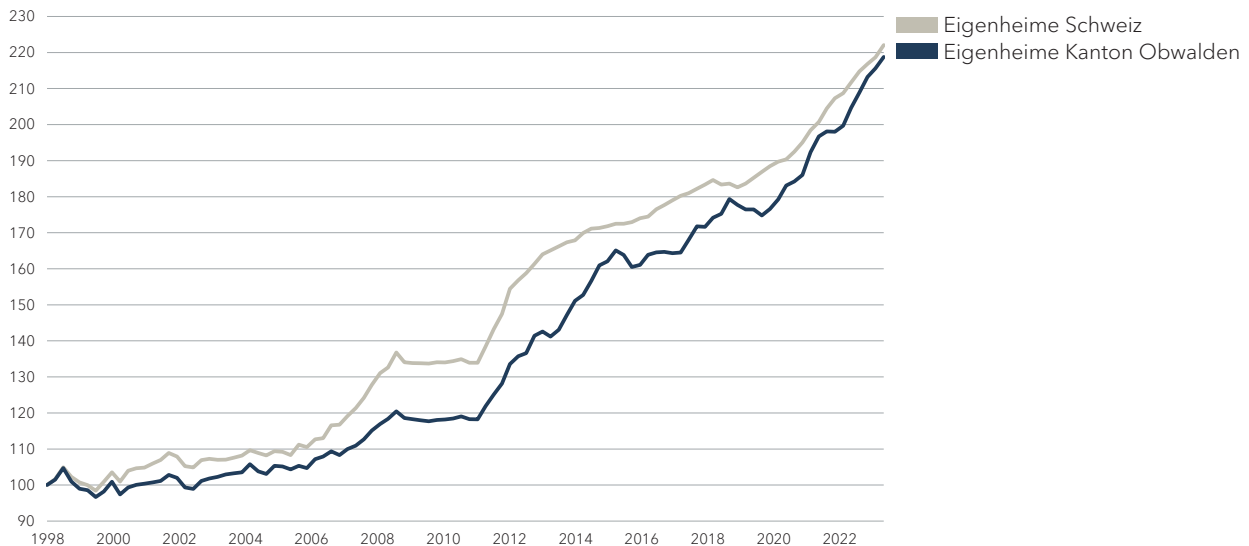
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'048'000
Engelberg	OW	1'242'000
Giswil	OW	991'000
Kerns	OW	959'000
Lungern	OW	818'000
Sachseln	OW	1'046'000
Sarnen	OW	1'230'000
Stans	NW	1'305'000
Luzern	LU	1'561'000
Meiringen	BE	744'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Nach wie vor weist der Obwaldner Immobilienmarkt eine ausgeprägte Preisdynamik auf. Im letzten Halbjahr liegt die Wachstumsrate aber nur noch unwesentlich über dem Schweizer Durchschnitt. Aufgrund des hohen Preisniveaus und dem wegfallenden Wohnkostenvorteil von Eigenheimen im Vergleich zu Mietobjekten hat sich die Nachfrage leicht reduziert. Das Angebot an Eigenheimen stagniert jedoch weiterhin. Diese Situation dürfte den Nachfrageüberhang geringfügig reduzieren, aber keineswegs beseitigen. Das könnte sich abschwächend auf das Preiswachstum auswirken und insgesamt für ein leicht verbessertes Marktgleichgewicht sorgen.

Im Markt für Rendite-Wohnliegenschaften zeigen sich je nach Eigentümergruppe unterschiedliche Auswirkungen: Bei privaten Besitzern schmälern die höheren Finanzierungskosten die Renditen spürbar und schränken die Attraktivität von «Buy to let» ein. Für institutionelle Investoren bieten sich durch das höhere Zinsniveau zwar alternative Anlageklassen wie zum Beispiel Obligationen an. Direktanlagen in Wohnimmobilien sind aber mit Renditen von über 3,0 Prozent im Quervergleich weiterhin sehr ansprechend.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.03.2023 bis 30.09.2023 (letzte 6 Monate)	2,6%	2,4%
30.09.2022 bis 30.09.2023 (letzte 12 Monate)	6,9%	4,9%
Seit 1998	118,8%	122,1%

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



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.haECKi@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

MARKTGEBIET KERNS



Markus Häcki
041 666 20 61
markus.haECKi@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 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 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 SACHSELN



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



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



Andrea Rohrer-von Wyl
041 666 20 76
a.rohrer@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



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



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

newhome

Das Immobilienportal

Obwaldner Kantonalbank

Im Feld 2
6060 Sarnen

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