



# Mein Zuhause.

## OKB.Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

November 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.

# Indirekte Amortisation kombiniert mit Wertpapiersparen

Ihr Weg zur flexiblen und steueroptimierten  
Immobilienfinanzierung



**Rahel Kathriner**

Stv. Filialleiterin, Filiale Kerns

Der Immobilienmarkt boomt. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten bleibt ein Eigenheim zentraler Bestandteil der Lebensplanung vieler Menschen. Ob immobilieninteressiert oder bereits im Besitz einer Immobilie – eines ist klar: Die Finanzierung der Immobilie spielt eine entscheidende Rolle. Dabei rückt ein Thema immer mehr in den Fokus: die indirekte Amortisation in Kombination mit dem Wertpapiersparen.

Im Vergleich zur direkten Amortisation, bei der die Hypothek durch regelmässige Tilgungen gesenkt wird, bietet die indirekte Amortisation eine interessante Alternative. Hierbei werden die Tilgungsraten nicht zur Reduktion der Hypothek verwendet, sondern in Wertpapiere der Säule 3a investiert, die als Sicherheit für die Hypothek dienen. Dies bietet gleich mehrere Vorteile.

## **Steuerersparnis**

Indem die Hypothek nicht direkt getilgt wird, bleibt die Zinsbelastung auf demselben Niveau, was steuerlich abzugsfähig ist. Dank der Budgetentlastung kann zusätzlich die steuerbegünstigte Einzahlung in die Säule 3a geleistet werden. So können Sie, wenn Sie eine Immobilie besitzen, Ihre Steuerlast senken und gleichzeitig vom Zinseszinsseffekt bei Ihren Wertpapieranlagen profitieren.

## **Flexibilität**

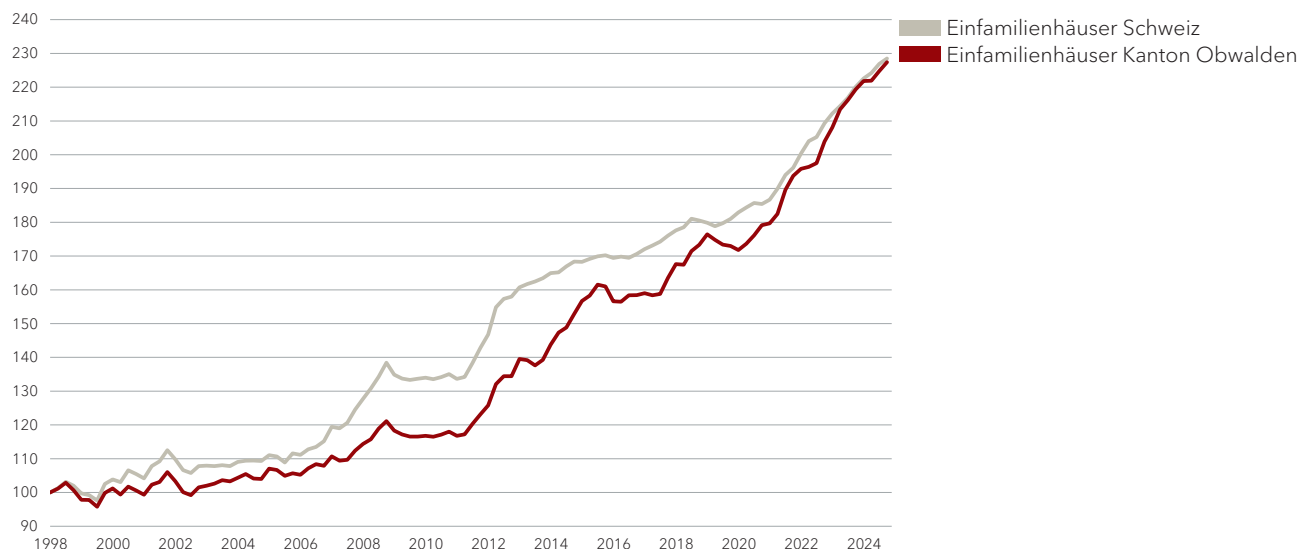
Wertpapiersparen bietet Ihnen die Möglichkeit, je nach Marktlage und persönlicher Lebenssituation flexibel zu agieren. Sie können entscheiden, wann und in welchem Umfang Sie investieren oder verkaufen möchten.

## **Potenzial zur Wertsteigerung**

Während die direkte Amortisation lediglich die Hypothek reduziert, bieten Wertpapiere die Chance auf eine positive Wertentwicklung. So bauen Sie neben Ihrem Eigenheim zusätzliches Vermögen auf.

Doch wie bei jeder Anlagestrategie gibt es auch Risiken. Die Marktvolatilität sowie der Renditeausblick sind mit Ihren Erwartungen und der zur Verfügung stehenden Laufzeit in Einklang zu bringen. Eine sorgfältige Planung und Beratung sind daher unerlässlich, um das Potenzial der indirekten Amortisation in Kombination mit dem Wertpapiersparen optimal zu nutzen.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



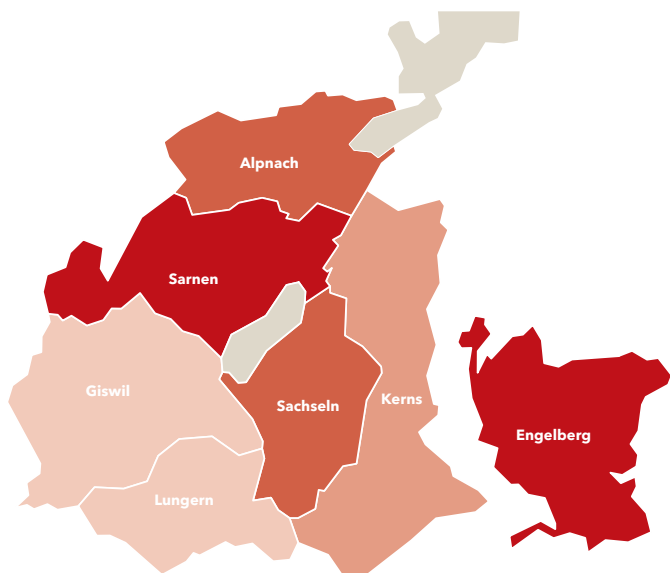
Die Preise am Obwaldner Häusermarkt setzen ihren Wachstumskurs fort. Über die vergangenen zwölf Monate ist die Zahlungsbereitschaft der Käufer um 3,7 Prozent gestiegen, wie die Analyse der Handänderungen zu freien Marktbedingungen zeigt. Damit bewegt sich die Preisentwicklung praktisch im Gleichschritt mit dem schweizweiten Vergleichswert (+3,8 Prozent). Angesichts der sehr hohen Wachstumsraten in den vergangenen Jahren kann dieser Trend für Obwaldner Verhältnisse als moderat bezeichnet werden.

Dass die Preise nicht mehr ganz so rasant steigen, dürfte auch mit einer etwas stärkeren Ausweitung des Angebots zusammenhängen. Mit rund 60 Objekten wurden so viele Einfamilienhäuser gebaut, wie schon lange nicht mehr – obwohl die Neubautätigkeit 2023 insgesamt einen Tiefstand erreicht hat. Die Neubauten werden direkt vom Markt absorbiert, wie die aktuelle Leerstands-zählung zeigt: Gerade einmal vier Einfamilienhäuser standen am Stichtag 1. Juni 2024 leer. Vor diesem Hintergrund scheint ein weiteres Abbremsen der Preisdynamik aus aktueller Warte wenig wahrscheinlich.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

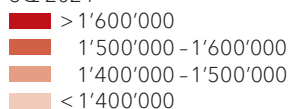
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.03.2024 bis 30.09.2024 (letzte 6 Monate)	2,5%	1,9%
30.09.2023 bis 30.09.2024 (letzte 12 Monate)	3,7%	3,8%
Seit 1998	127,4%	128,5%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2024



Der anhaltende Immobilien-Boom widerspiegelt sich im hohen kantonalen Hauspreisniveau. Im Durchschnitt sind über 1,5 Millionen Franken für den Erwerb eines typischen freistehenden Objekts mit 180 Quadratmeter Wohnfläche, 600 Quadratmeter Grundstück und Baujahr 2019 notwendig. Ein deutlicher Aufschlag gegenüber diesem Wert ist in Sarnen mit über 1,7 Millionen Franken fällig, und wer ein Haus in Engelberg sein Eigen nennen möchte, muss mit fast 2 Millionen Franken rechnen.

Etwas gemässiger zeigen sich die Marktpreise in Lungern, wo das Musterhaus für rund 1,1 Millionen Franken die Hand wechselt. Doch auch mit den nötigen Eigenmitteln und gegebener Tragbarkeit gestaltet sich die Suche herausfordernd: Mit lediglich rund 5 Prozent ungenutzter Bauzonen zählt Obwalden zu den Kantonen mit den knappsten Landreserven. Wer über Bauland verfügt, nutzt dieses zudem in der Regel für die lukrativere Erstellung von Eigentums- oder Mietwohnungen.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

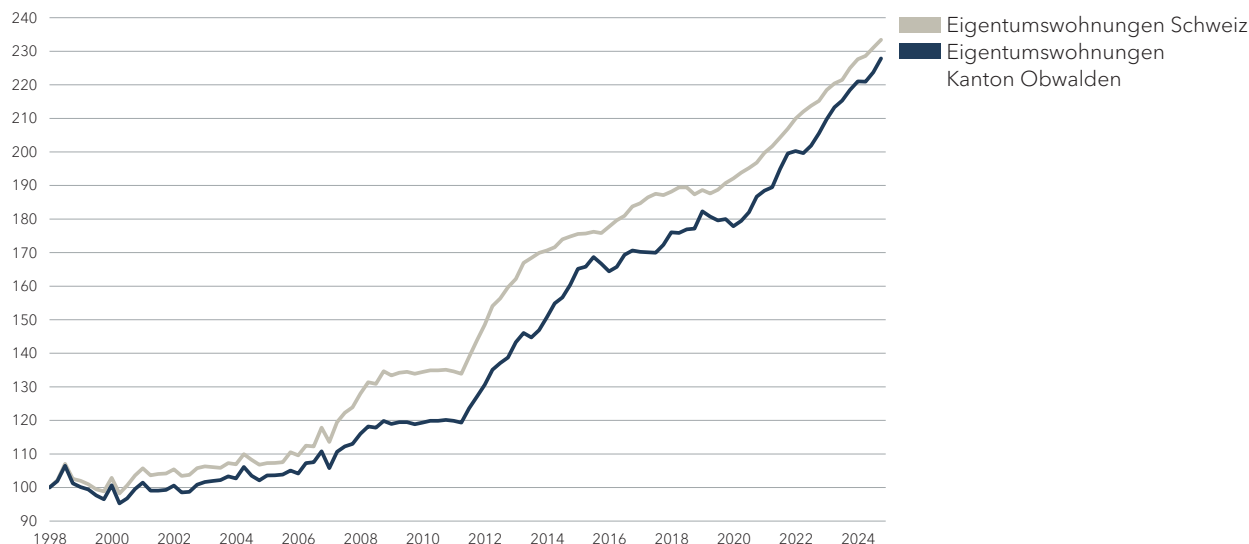
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'558'000
Engelberg	OW	1'926'000
Giswil	OW	1'395'000
Kerns	OW	1'401'000
Lungern	OW	1'095'000
Sachseln	OW	1'522'000
Sarnen	OW	1'734'000
Stans	NW	1'867'000
Luzern	LU	2'313'000
Meiringen	BE	972'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



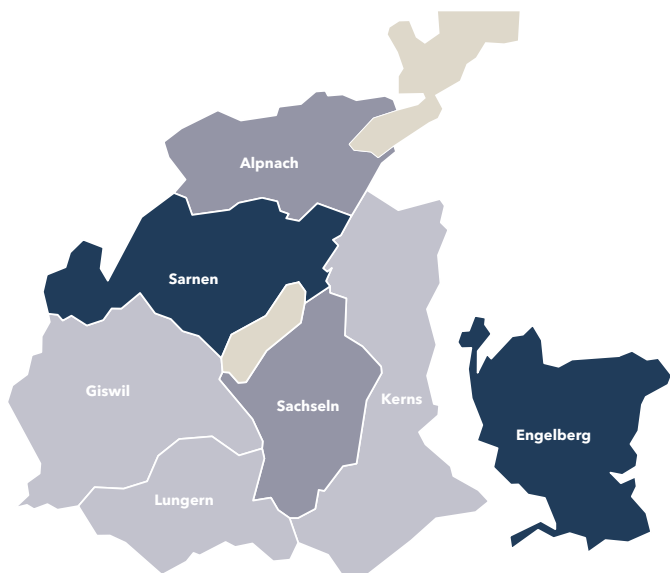
Mit einer Steigerung von 4,3 Prozent innert Jahresfrist weisen auch die Obwaldner Wohnungspreise eine robuste Zunahme aus. Ein Unterbruch des Wachstumspfad, der sich noch im Frühjahr abgezeichnet hat, wird somit nicht bestätigt. Die Zahlungsbereitschaft für Wohnungen im Kanton ist stärker gewachsen als im landesweiten Durchschnitt (+3,7 Prozent). Dies verdeutlicht die Beliebtheit dieser Wohnform, die in Obwalden überdurchschnittlich verbreitet ist: Mehr als jeder sechste Haushalt ist in einer selbstbewohnten Stockwerkeinheit zu Hause.

Auch wenn der Wohnungsbau aktuell stockt, fällt das Angebot an Eigentumswohnungen nicht ganz so spärlich aus wie bei den Einfamilienhäusern. Im laufenden Jahr ist die Zahl der ungenutzten Eigentumswohnungen sogar minimal gestiegen auf 26 Objekte. Dies heisst allerdings noch nicht, dass die Wohnungen auch tatsächlich zum Verkauf stehen, und absolut betrachtet ist die Verfügbarkeit dennoch als gering zu bezeichnen. Dies dürfte sich in einer fortgesetzten Wertsteigerung äussern.

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

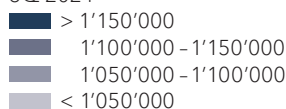
Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.03.2024 bis 30.09.2024 (letzte 6 Monate)	3,1%	2,1%
30.09.2023 bis 30.09.2024 (letzte 12 Monate)	4,3%	3,7%
Seit 1998	127,9%	133,4%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2024



Trotz des Preisschubes der vergangenen Jahre gestaltet sich der Kauf einer Eigentumswohnung aufgrund des leicht grösseren Angebots einfacher als ein Hauserwerb. Der Preis für eine typische Stockwerkeinheit mit 4,5 Zimmern, 140 Quadratmeter Wohnfläche sowie Balkon und Tiefgaragenplatz liegt im Durchschnitt der Obwaldner Gemeinden bei rund 1,1 Millionen Franken. In Alpnach und Giswil etwa kann die Musterwohnung zu etwas tieferen Preisen erstanden werden.

Der überregionale Vergleich führt die hohe Zahlungsbereitschaft für Zentrumsnähe und Erschliessung vor Augen: In der Stadt Luzern kann für dieselbe Wohnung über 1,5 Millionen Franken verlangt werden. Jenseits des Brünigs und der Berner Kantonsgrenze, in der Gemeinde Meiringen, beträgt der am Markt bezahlte Preis für das Musterobjekt demgegenüber rund die Hälfte.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

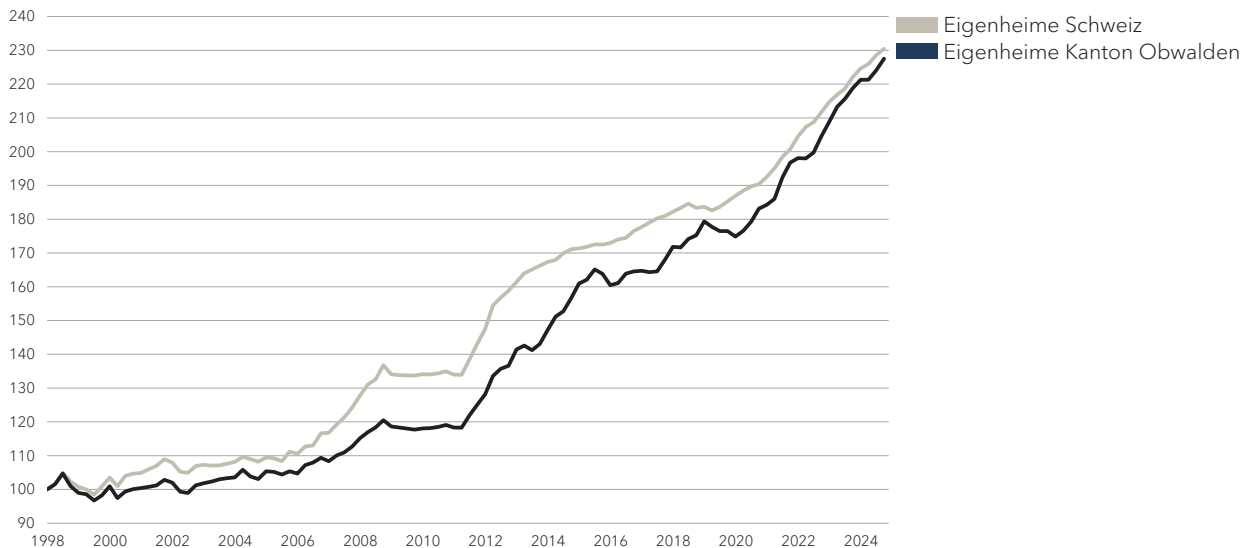
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des 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	1'077'000
Engelberg	OW	1'306'000
Giswil	OW	1'023'000
Kerns	OW	1'016'000
Lungern	OW	856'000
Sachseln	OW	1'094'000
Sarnen	OW	1'256'000
Stans	NW	1'350'000
Luzern	LU	1'574'000
Meiringen	BE	757'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Der Obwaldner Immobilienmarkt wächst weiterhin überdurchschnittlich. War im Frühling 2024 noch von einer allfälligen Preisstabilisierung die Rede, muss eine solche vorläufig verworfen werden. Dies ist mit Blick auf die wichtigsten Einflussfaktoren durchaus erklärbar: So zeichnet sich aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung aus dem Ausland auch im laufenden Jahr ein starkes Bevölkerungswachstum ab. Die Wohnraumnachfrage trifft auf ein insgesamt knappes Angebot an Eigenheimen im Kanton, das sich in Folge der schwächeren Bautätigkeit weiter reduziert.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich mit der Rückkehr zu tieferen Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank verbessert, was sich ebenfalls positiv auf die Nachfrage auswirkt. Die solide Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt stärkt diese zusätzlich und sorgt für eine hohe Attraktivität Obwaldens als Wohn- und Arbeitsort. Steigende Immobilienpreise sind eine natürliche, wenn auch herausfordernde Begleiterscheinung dieser Standortvorteile.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.03.2024 bis 30.09.2024 (letzte 6 Monate)	2,8%	2,0%
30.09.2023 bis 30.09.2024 (letzte 12 Monate)	4,0%	3,8%
Seit 1998	127,5%	130,5%



# 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



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



Marcel Würsch  
041 666 21 46  
marcel.wuersch@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

# 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 ENGELBERG



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



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



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



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

## MARKTGEBIET LUNGERN



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



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

## MARKTGEBIET SACHSELN



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



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



Samira Flück  
041 666 20 72  
samira.flueck@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